



Verkehrswertgutachten

(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

über **1/19** Miteigentumsanteil an

19/475 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
mit der katastertechnischen Bezeichnung

„Gemarkung Kaldenhausen, Flur 16, Flurstück 532“

verbunden mit dem Sondereigentum an dem **TG-Stellplatz Nr. 23** des Aufteilungsplanes nebst
Sondernutzungsrechten an den **D-Stellplätzen Nrn. 27-33 und 46-57** des Aufteilungsplanes

Am Geistfeld 1 A

47239 DUISBURG

(Stadtbezirk „Rheinhausen“, Stadtteil „Rumeln-Kaldenhausen“)



Der **Verkehrswert** des **1/19 Miteigentumsanteils** wurde
zum Stichtag **05. Dezember 2023** ermittelt mit

rd. 3.800,- €

(ohne Innenbesichtigung)

V E R K E H R S W E R T G U T A C H T E N

(A L L G E M E I N E A N G A B E N)

- Bewertungsobjekt : 1/19 Miteigentumsanteil an
19/475 Miteigentumsanteil an dem Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung
„Gemarkung Kaldenhausen, Flur 16, Flurstück 532“
verbunden mit dem Sondereigentum an dem **TG-Stellplatz Nr. 23** des Aufteilungsplanes nebst Sondernutzungsrechten an den **D-Stellplätzen Nrn. 27-33 und 46-57** des Aufteilungsplanes
- Postalische Anschrift : Am Geistfeld 1 A
47239 Duisburg
(Stadtbezirk „Rheinhausen“, Stadtteil „Rumeln-Kaldenhausen“)
- Auftraggeber : Amtsgericht Duisburg
Kardinal-Galen-Straße 124-132
47058 Duisburg
- Auftrag/Zweck des Gutachtens : Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens aufgrund des Beschlusses des Amtsgerichts Duisburg vom
21. August 2023
Das Gutachten ist ausschließlich für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine weitere Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Unterzeichnenden.
- Aktenzeichen des Sachverständigen : 230068AD
- Aktenzeichen des Auftraggebers : 106 K 034/23
- Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen : → Behördliche Auskünfte
→ Übersichtspläne (Stadtplan, Umgebungskarte)
→ Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte) vom 12. September 2023
→ Ablichtung des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 853 A der Stadt Duisburg
→ schriftliche Auskunft der Stadt Duisburg bezüglich Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge vom 19. September 2023
→ schriftliche Auskunft bezüglich der Inanspruchnahme von öffentlichen Mitteln sowie Wohnungs- und Mietbindungen der Stadt Duisburg vom 12. September 2023
→ schriftliche Auskunft der Stadt Duisburg bezüglich des Denkmalschutzes vom 21. September 2023
→ schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Duisburg vom 19. September 2023 nebst Ablichtung des Baulastenblattes Nr. 2849 Seite 1 und 2

- schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Duisburg vom 13. September 2023
- Grundbuchauszug vom 05. Juli 2023 in beglaubigter Ablichtung
- Ablichtung der Teilungserklärung vom 06. Februar 1985 (UR.-Nr. 236/85) einschließlich Bescheinigung der Stadt Duisburg (Abgeschlossenheitserklärung) vom 13. Juni 1984 samt Aufteilungspläne
- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Duisburg aus dem Jahre 2023
- Feststellungen anlässlich der Ortsbesichtigung vom 05. Dezember 2023
- etc.

Besichtigungstermin : 05. Dezember 2023

Wertermittlungsstichtag : **05. Dezember 2023**

Qualitätsstichtag : **05. Dezember 2023**

Eine Besichtigung des verfahrensgegenständigen Sondereigentums an dem TG-Stellplatz Nr. 23 als auch des gemeinschaftlichen Eigentums konnte nicht durchgeführt werden, so dass sich die örtlichen Begutachtungen lediglich auf eine äußere Inaugenscheinnahme einschließlich der zugehörigen D-Stellplätze mit den Nrn. 27-33 und 46-57 des Aufteilungsplanes beschränkte.

Allgemeine Hinweise:

- Auftragsgemäß wird im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens der Verkehrswert (ohne Betriebsmittel und Zubehör) des Objektes nebst aufstehenden Gebäuden ohne Berücksichtigung der in Abteilung II und III des Grundbuches eingetragenen Rechte und Belastungen ermittelt. Es gelten die diesbezüglichen zwangsversteigerungsrechtlichen Vorgaben.
- Es wird daher darauf hingewiesen, dass das Grundbuch im Gutachten nur auszugsweise bzw. in gekürzter Form wiedergegeben wurde. Diese Form hat nicht den Charakter und rechtlichen Stellenwert eines Grundbuches. Das Grundbuch sollte vor einer Entscheidung zum Kauf dieser bewerteten Immobilie vom potentiellen Käufer bzw. den Interessen eingesehen werden, um allumfassend informiert zu sein.
- Auftragsgemäß wird aus datenschutzrechtlichen Gründen auf die Namensnennung der Eigentümer verzichtet. Dem Auftraggeber sind die Verfahrensbeteiligten bekannt.
- Die innerhalb dieses Gutachtens zugrunde liegenden Informationen wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjektes zu diesen Angaben von den jeweiligen Fachabteilungen schriftliche Bestätigungen einzuholen.
- **Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird aufgrund bewertungstechnischer Erfordernisse zunächst der Verkehrswert des gesamten Teileigentum (19/19 Miteigentumsanteil) ermittelt und der Verkehrswert des verfahrensgegenständigen Miteigentumsanteils (1/19 Miteigentumsanteil) anhand der Höhe des Miteigentumsanteils abgeleitet.**

§ 2 (4) ImmoWertV 21: Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

§ 2 (5) ImmoWertV 21: Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.	Zusammenstellung der ermittelten Werte	6
2.	Grundstücks- und Grundbuchangaben.....	7
2.1.	Grundstück	7
2.2.	Grundbuchangaben	7
2.2.1.	Bestandsverzeichnis	7
2.2.2.	Abteilung II: „Lasten und Beschränkungen“	8
2.2.3.	Abteilung III: „Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden“	8
2.2.4.	Nicht eingetragene Lasten und Rechte	8
2.2.5.	Bodenordnungsverfahren	8
2.3.	Wohnungsbindung/öffentliche Förderung	8
3.	Lage- und Grundstücksbeschreibung	10
3.1.	Lagebeschreibung	10
3.2.	Verkehrsmäßige Anbindung	11
3.3.	Einkaufsmöglichkeiten	12
3.4.	Schulische Versorgung	12
3.5.	Grundstücksform und –größe, Gegenstand des Gutachtens	13
3.6.	Topografie.....	14
3.7.	Baugrund	15
3.8.	Immissionen.....	15
3.9.	Erschließung.....	15
4.	Öffentlich-Rechtliche Situation	17
4.1.	Bauplanungsrecht.....	17
4.2.	Bauordnungsrecht	18
4.3.	Denkmalschutz	18
4.4.	Baulasten.....	18
4.5.	Altlastenkataster	23
5.	Nutzungs- und Vermietungssituation.....	24
6.	Objektbeschreibung	25
6.1.	Allgemein	25
6.2.	Vermarktungsfähigkeit.....	26
6.3.	Baubeschreibung.....	26
6.3.1.	Gebäudekonstruktion.....	26
6.3.2.	Technische Gebäudeausstattung	26
6.3.3.	Raumausstattung und Ausbauzustand	27
6.3.4.	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Außenanlagen	27
6.3.5.	Baumängel und Bauschäden, Zustandsbesonderheiten	27

7.	Verkehrswertbegriff und Wertermittlungsverfahren	29
7.1.	Definition des Verkehrswertes (§ 194 BauGB)	29
7.2.	Grundlagen der Wertermittlung (§ 2 ImmoWertV 21)	29
7.3.	Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes (§ 6 ImmoWertV 21).....	29
7.3.1.	Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV 21).....	30
7.3.2.	Ermittlung des Bodenwerts (§§ 40 - 45 ImmoWertV 21)	30
7.3.3.	Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34 ImmoWertV 21).....	31
7.3.4.	Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV 21)	31
7.4.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	32
8.	Bodenwert des Verfahrensgrundstücks.....	34
8.1.	Bodenrichtwert.....	34
8.2.	Bodenwertermittlung.....	35
8.3.	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	36
8.4.	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums	37
9.	Ertragswertverfahren	38
9.1.	Begriffserläuterung innerhalb des Ertragswertverfahrens.....	38
9.2.	Ertragswertermittlung.....	40
9.3.	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	41
10.	Plausibilitätsprüfung/indirekter Vergleichswert	43
11.	Verkehrswertermittlung	44
12.	Schlussbestimmung.....	45
13.	Verzeichnis der Anlagen	46

1. ZUSAMMENSTELLUNG DER ERMITTELTEN WERTE

Verkehrswert

(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

über 1/19 Miteigentumsanteil an

19/475 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
mit der katastertechnischen Bezeichnung

„Gemarkung Kaldenhausen, Flur 16, Flurstück 532“

verbunden mit dem Sondereigentum an dem **TG-Stellplatz Nr. 23** des
Aufteilungsplanes nebst Sondernutzungsrechten an den **D-Stellplätzen Nrn. 27-33**
und **46-57** des Aufteilungsplanes

Am Geistfeld 1 A

47239 DUISBURG

(Stadtbezirk „Rheinhausen“, Stadtteil „Rumeln-Kaldenhausen“)

zum Wertermittlungsstichtag

05. Dezember 2023

(ohne Innenbesichtigung)

Bodenwertanteil (19/19 MEA) (§ 40 ImmoWertV 21)	=	5.000 €
--	---	---------

Ertragswert (19/19 MEA) (§ 27 ImmoWertV 21)	=	72.000 €
--	---	----------

Indirekter Vergleichswert (19/19 MEA)	=	73.000 €
---------------------------------------	---	----------

Verkehrswert (19/19 MEA) (§ 194 BauGB)	=	<u>72.000 €</u>
--	---	------------------------

in Worten:

ZWEIUNDSIEBZIGTAUSEND EURO

Verkehrswert (1/19 MEA) (§ 194 BauGB)	=	<u>3.800 €</u>
---	---	-----------------------

in Worten:

DREITAUSENDACHTHUNDERT EURO

2. GRUNDSTÜCKS- UND GRUNDBUCHANGABEN

(Privat-Rechtliche Situation)

2.1. Grundstück

Bewertungsobjekt : 1/19 Miteigentumsanteil an
19/475 Miteigentumsanteil an dem Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung
„Gemarkung Kaldenhausen, Flur 16, Flurstück 532“
verbunden mit dem Sondereigentum an dem **TG-Stellplatz Nr. 23** des Aufteilungsplanes nebst Sondernutzungsrechten an den **D-Stellplätzen Nrn. 27-33 und 46-57** des Aufteilungsplanes

Postalische Anschrift : Am Geistfeld 1 A
47239 Duisburg
(Stadtbezirk „Rheinhausen“, Stadtteil „Rumeln-Kaldenhausen“)

2.2. Grundbuchangaben

Grundbuchangaben gemäß vorgelegtem Grundbuchauszug vom 05. Juli 2023 in beglaubigter Ablichtung.

2.2.1. Bestandsverzeichnis

Das Bewertungsobjekt ist im Grundbuch des **Amtsgerichtes Duisburg, Grundbuch (Teileigentumsgrundbuch) von Kaldenhausen, Blatt 1407**, wie folgt verzeichnet:

Grundstück
Ifd. Nr. 1 : *19/475 (Neunzehn/vierhundertfünfundsiebzigstel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück*

<i>Gemarkung</i>	: <i>Kaldenhausen</i>
<i>Flur</i>	: <i>16</i>
<i>Flurstück</i>	: <i>532</i>
<i>Lage</i>	: <i>Am Geistfeld 1 A</i>
<i>Wirtschaftsart</i>	: <i>Hf.</i>
Fläche	: 909 m²

Hinweise: Die Flächen wurden am 12. September 2023 durch das Vermessungs- und Katasteramt der Stadt Duisburg fernmündlich bestätigt!

*verbunden mit Sondereigentum an dem **TG-Stellplatz Nr. 23** des Aufteilungsplanes. Es bestehen Sondernutzungsrechte an den **D-Stellplätzen**.*

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in den Blättern 1404, 1405 und 1406) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Der Teileigentümer bedarf zur Veräußerung der Zustimmung des Verwalters. Dies gilt nicht bei Veräußerung an Ehegatten, Verwandte in gerader Linie sowie Verwandte zweiten Grades der Seitenlinie, an Miteigentümer und bei Veräußerung durch den Konkursverwalter oder im Wege der Zwangsvollstreckung.

Im übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 6. Februar 1985 Bezug genommen.

Eingetragen am 11. März 1985.

2.2.2. Abteilung II: „Lasten und Beschränkungen“

In Abteilung II des vorliegenden Grundbuchauszuges ist u. a. folgende Eintragung verzeichnet:

lfd. Nr. 27 : lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis:
1 – auf dem Anteil Abt. I Nr. 1.30

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Duisburg, 106 K 34/2023).

Eingetragen am 04.07.2023.

Hinweise:

- 1.) Es bestehen weitere Eintragungen in Abteilung II des vorgenannten Grundbuches, welche sich jedoch auf Anteile nicht verfahrensgegenständiger Eigentümer beziehen.
- 2.) Objektbezogene Eintragungen in Abteilung II des vorliegenden Grundbuchauszuges bleiben auftragsgemäß unberücksichtigt und verfügen somit lediglich über einen informativen Charakter im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens.

2.2.3. Abteilung III: „Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden“

Objektbezogene Belastungen in Abteilung III des Grundbuches sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.

2.2.4. Nicht eingetragene Lasten und Rechte

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte sowie Bodenverunreinigungen (z. B. Altlasten) sind dem Sachverständigen nicht bekannt. Auftragsgemäß wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.

2.2.5. Bodenordnungsverfahren

In Abteilung II des Grundbuchs ist kein Vermerk bezüglich eines Bodenordnungsverfahrens (z. B. Sanierungs- oder Umlegungsverfahren) verzeichnet, so dass innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens unterstellt wird, dass das verfahrensgegenständige Grundstück in ein derartiges Verfahren nicht einbezogen ist.

2.3. Wohnungsbindung/öffentliche Förderung

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Duisburg, Amt für Soziales und Wohnen, vom 12. September 2023 unterliegt die hier zu bewertende Immobilie mit der katastertechnischen Bezeichnung

Gemarkung : Kaldenhausen Flur : 16
Flurstück : 532 Lage : Am Geistfeld 1 A
47239 Duisburg

Teileigentum Nr. 23

DIPL.-ING. ANDREAS THEUSSEN

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)

nicht den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW).

Besondere Wohnungs- und Mietbindungen, welche das Bewertungsobjekt betreffen, bestehen somit nicht.

3. LAGE- UND GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

3.1. Lagebeschreibung

Im Schnittpunkt zweier Regionen, der Region Niederrhein sowie der Rhein-Ruhr-Region, dem so genannten Ruhrgebiet, gelegen ist die kreisfreie Stadt Duisburg dem Regierungsbezirk Düsseldorf zugehörig und wird im Landesentwicklungsplan des zuständigen Bundeslandes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) als Oberzentrum geführt. Sie gehört zu den fünfzehn größten Städten der Bundesrepublik Deutschland und befindet sich, mit einer Fläche von rd. 232,82 km², geographisch rechts- sowie linksrheinisch am westlichen Rande des Ruhrgebietes im Bundesland Nordrhein-Westfalen. Das Duisburger Stadtgebiet grenzt südlich an die Landeshauptstadt Düsseldorf, nördlich an die Stadt Dinslaken, östlich an die Städte Mülheim und Oberhausen sowie westlich an die Städte Krefeld, Moers und Rheinberg an. Es umfasst 46 Ortsteile, welche zu sieben Stadtbezirken zusammengeschlossen sind.

In Duisburg leben rd. 508.000 Einwohner, davon rd. 126.500 nichtdeutsche Mitbürger, was einem Anteil von 24,9 % entspricht (alle Angaben entsprechen dem Stand vom 30. Juni 2023; Quelle: Informationslogistik auf der Internetseite der Stadt Duisburg). Die Arbeitslosenquote betrug im Berichtsmonat Dezember 2023 rd. 12,5 % und ist somit oberhalb des Landes- (rd. 7,2 %) und des Bundesdurchschnittes (rd. 5,7 %) angesiedelt (Quelle: Arbeitsmarktbericht der Bundesagentur für Arbeit, Stand: Dezember 2023).

Die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Duisburg ist seit Beginn der 90er Jahre negativ verlaufen. Der Landesbetrieb für Information und Technik NRW prognostiziert des Weiteren ein Absinken der Wohnbevölkerung bis zum Jahre 2040 auf ca. 463.000 Einwohner.

Eine günstige geographische Lage, auch aus europäischer Sicht, sowie eine gute Verkehrsanbindung per Wasser, Schiene, Straße und Flughafen machen die Stadt zu einer der Logistikkreuzungen innerhalb Europas. Nicht zuletzt der Duisburger Binnenhafen, einer der bedeutendsten in der Welt und der größte innerhalb Europas, gilt als wichtiger Hinterland-Hub der großen Seehäfen Amsterdam, Rotterdam und Antwerpen.

Das heutige Stadtbild wird ferner geprägt durch die in Duisburg ansässige Stahlindustrie mit ihren Hochöfen und Fabrikanlagen, wobei es sich auch hier, aus Produktionsgesichtspunkten, um einen der wichtigsten Stahlstandorte in Europa handelt.

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Duisburger Stadtbezirk „Rheinhausen“, Stadtteil „Rumeln-Kaldenhausen“, westlich des Rheins sowie rd. 12 km südwestlich vom Stadtzentrum (Fußgänger- und Einkaufszone) entfernt.

Der seit dem Jahre 1975 der Stadt Duisburg zugehörige Stadtbezirk „Rheinhausen“ (vorher handelte es sich um eine eigenständige Kommune) weist auf einer Fläche von rd. 39 km² rd. 78.900 Einwohner auf, was einer Bevölkerungsdichte von rd. 2.025 Einwohner/km² entspricht; bei rd. 16.200 Personen handelt es sich dabei um nichtdeutsche Mitbürger (prozentualer Anteil rd. 20,5 %) (Quelle: <http://bz-duisburg.de/>, abgerufen 06. März 2024). Die fast hundertjährige sehr erfolgreiche Industriegeschichte des Stadtbezirks endete im August 1993 und gründete sich ursprünglich auf der Ansiedlung der Firma Krupp mit ihrem Hüttenwerk sowie der damit einhergehenden Produktion diverser Stahlsorten. Desweiteren waren zwei Zechen in Rheinhausen ansässig.

Mit einer Fläche von rd. 10 km² ist der Stadtteil „Rumeln-Kaldenhausen“ der flächenmäßig zweitgrößte Stadtteil des insgesamt fünf Stadtteile umfassenden Stadtbezirks. Er befindet sich im westlichsten Bereichsgebiet des Stadtbezirks, war ebenfalls bis zur Eingemeindung in die Stadt Duisburg im Jahre 1975 eine eigenständige Gemeinde und verfügt über direkte Stadtgrenzen zu Moers und Krefeld sowie mit der „Toepperseenlandschaft“ ein über Duisburgs Stadtgrenzen hinaus bekanntes Naherholungs- und Freizeitgebiet.

Im Stadtteil „Rumeln-Kaldenhausen“ selbst leben rd. 17.000 Einwohner, davon rd. 1.100 nichtdeutsche Bürger, was einen Anteil von rd. 6,4 % darstellt (alle Angaben entsprechen dem Stand vom 30. Juni 2023; Quelle: <http://bz-duisburg.de/>, abgerufen 06. März 2024).

Das verfahrensgegenständige Grundstück grenzt westlich an die Verkehrsfläche „Am Geistfeld“ sowie südlich an die Erschließungsanlage „Zum Röltgenhof“ an und ist postalisch der erstgenannten Straße zugehörig.

Bei dem öffentlichen Straßenzug „Am Geistfeld“ handelt es sich um eine Wohn- und Anliegerstraße mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 Stundenkilometern, welche im Norden an der „Rathausallee“ beginnt, nahezu geradlinig in südlicher Richtung verläuft und nach rd. 395 m mit einem Wendehammer endet. Die Straße „Zum Röltgenhof“ ist als verkehrsberuhigte Verkehrsfläche (Spielstraße) ausgewiesen, verfügt, generalisiert betrachtet, über einen U-förmigen Streckenverlauf mit einer Gesamtlänge von rd. 430 m, mündet im Norden als auch im Süden (Bereich des vorgenannten Wendehammers) in die Straße „Am Geistfeld“ und verfügt darüber hinaus über weitere Stichweg.

Die nachbarschaftliche Bebauung wird im Wesentlichen durch 1½- bis 2-geschossige Ein- und Zweifamilienreihenhäuser als auch Doppelhaushälften sowie 3-geschossige Wohn- als auch Wohn- und Geschäftshäuser (mit erdgeschossigen Ladenlokalen) geprägt.

Die notwendige Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Haltepunkte öffentlicher Nahverkehrsmittel, etc.) ist sowohl in der Nachbarschaft, innerhalb des Stadtteilzentrums „Rumeln-Kaldenhausen“, in den nahe gelegenen Stadtteilzentren der weiteren Stadtteile „Rheinhausens“ als auch in der Duisburger Innenstadt, in ca. 12 km Entfernung, vorhanden.

Zusammenfassend verbleibt festzustellen, dass es sich bei dem Stadtteil „Rumeln-Kaldenhausen“, insbesondere im Bereich der zur Bewertung anstehenden Liegenschaft, sowie den sonstigen Gegebenheiten um eine als „mittel“ zu klassifizierende Wohnlage handelt.

Ortsdaten/Statistik:

Bundesland	:	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk	:	Düsseldorf
Kreisfreie Stadt	:	Duisburg
Stadtbezirk	:	Rheinhausen (600)
Ortsteil/Stadtteil	:	Rumeln-Kaldenhausen (605)
Einwohnerzahl d. Stadt Duisburg	:	507.900 (Stand 30. Juni 2023)
Einwohnerzahl d. Stadtbezirks „Rheinhausen“	:	78.912 (Stand 30. Juni 2023)
Einwohnerzahl d. Stadtteils „Rumeln-Kaldenhausen“:	:	17.021 (Stand 30. Juni 2023)
Größe der Stadt „Duisburg“	:	rd. 232,82 km ²
Größe des Stadtbezirks „Rheinhausen“	:	rd. 38,68 km ²
Größe des Stadtteils „Rumeln-Kaldenhausen“	:	rd. 10,1 km ²

(soweit nicht anders benannt gilt folgender Quellenverweis: Informationslogistik auf der Internetseite der Stadt Duisburg, www.duisburg.de, Abrufdatum 06. März 2024)

3.2. Verkehrsmäßige Anbindung

1.) Öffentliche Verkehrsmittel

Das Netz des öffentlichen Nahverkehrs mit seinen Buslinien (z. B. 920, 924, 924 E, etc.) Richtung Duisburger Innenstadt, innerhalb des Stadtgebietes sowie in Richtung der weiteren Nachbarstädte (Krefeld und Moers) ist u. a. anhand der Haltestellen „Duisburg Rumeln Rathaus“ in einer Entfernung von 150 m fußläufig zugänglich.

Der Duisburger Hauptbahnhof mit über 800 nationalen und internationalen Zugverbindungen täglich, wobei es sich bei über 100 Bahnverbindungen davon um ICE-, IC- und

EC-Verbindungen handelt, ist im Duisburger Stadtzentrum, ca. 12 km entfernt gelegen und sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem eigenen PKW erreichbar.

2.) Individualverkehr

Die verkehrsmäßigen Anschlussmöglichkeiten für den Individualverkehr sind durch die Nähe und gute Anbindung an die innerstädtischen Hauptverkehrsstraßen gekennzeichnet. Gleichzeitig verfügt die Stadt Duisburg über sehr gute Anbindungen an das Bundesautobahnnetz.

Fünf Bundesautobahnen mit insgesamt 7 Autobahnkreuzen und 21 Anschlussstellen legen ein dichtgeknüpftes Netz von Anschlüssen über das gesamte Stadtgebiet. Auf der Nord-Süd-Achse kreuzen die Bundesautobahnen A 57, A 59 und die A 3 die Stadt, auf der West-Ost-Achse die A 40 und die A 42.

In einer jeweiligen Entfernung von rd. 4 - 5 km befinden sich die Autobahnauffahrten „Krefeld Gartenstadt“ sowie „Moers Kapelle“ zur Bundesautobahn A 57. In rd. 6 km ist die Anschlussstelle „Duisburg-Rheinhausen“ zur Bundesautobahn A 40 erreichbar.

Mit dem Flughafen „Düsseldorf Airport DUS“ in einer Entfernung von rd. 25 km ist ergänzend ein Zugang zum internationalen Luftverkehr gegeben.

3.) größere Städte (in der Umgebung)

Moers	:	rd.	7 km
Duisburg (Innenstadt)	:	rd.	12 km
Krefeld	:	rd.	12 km
Kamp-Lintfort	:	rd.	20 km
Neuss	:	rd.	25 km
Mülheim	:	rd.	30 km
Oberhausen	:	rd.	30 km
Düsseldorf	:	rd.	30 km
Essen	:	rd.	35 km
Mönchengladbach	:	rd.	35 km
Bottrop	:	rd.	40 km
Köln	:	rd.	70 km

3.3. Einkaufsmöglichkeiten

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind u. a. in der Nachbarschaft und somit innerhalb des Stadtteils „Rumeln-Kaldenhausen“ sowie in den unmittelbar angrenzenden Stadtteilzentren der Nachbarstädten Moers und Krefeld gegeben.

Geschäfte des mittel- und langfristigen Bedarfs mit einer breit gefächerten Warenangebotspalette befinden sich schwerpunktmäßig im rd. 12 km entfernten Zentrum von Duisburg mit seinen Passagen, Einkaufs- und Fußgängerzonen als auch in den umliegenden Verbrauchermärkten.

3.4. Schulische Versorgung

Mit Bildungseinrichtungen von der Grundschule bis hin zur Hochschule in einer Gesamtanzahl von rd. 200 Schulen im gesamten Stadtgebiet umfasst das Schulsystem der Stadt Duisburg alle wichtigen allgemeinbildenden Schulformen.

Ferner ist in Duisburg die „Gerhard-Mercator-Universität“ ansässig, welche über zahlreiche

Wirtschaft- und Geisteswissenschaften in ihrem Bildungsangebot verfügt. Dieses Angebot wird weiterhin ergänzt durch eine umfangreiche Anzahl von Sonder- und Abendschulen.

Im näheren Einzugsgebiet (Stadtteile „Rumeln-Kaldenhausen“, „Bergheim“ und „Friemersheim“ sowie angrenzende Stadtteile der Nachbarstädte Moers und Krefeld) des Bewertungsobjektes (in einem Umkreis von 1 km bis 5 km) befinden sich ebenfalls mehrere Schulen (Grundschulen sowie weiterführende Schulen) als auch Kindergärten/Kindertagesstätten/Familienzentren in unterschiedlichen Trägerschaften.

3.5. Grundstücksform und –größe, Gegenstand des Gutachtens

Das zur Bewertung anstehende Teileigentum Nr. 23 befindet sich im Duisburger Stadtbezirk „Rheinhausen“, Stadtteil „Rumeln-Kaldenhausen“ und ist dem Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Kaldenhausen, Flur 16, Flurstück 532“ zugehörig.

Das Areal verfügt über eine Gesamtgröße von 909 m², ist teilweise rechteckig, insgesamt jedoch unregelmäßig zugeschnitten und grenzt westlich mit seiner Tiefgaragenzufahrt auf einer Länge von rd. 4,0 m an das öffentliche Straßengelände „Am Geistfeld“ sowie südlich auf einer Länge von rd. 20,5 m an die Erschließungsanlage „Zum Röltgenhof“ an.

Das verfahrensgegenständliche Grundstück ist mit einer PKW-Tiefgarage bebaut, welche nahezu die gesamte Grundstücksfläche in Anspruch nimmt und deren Dachfläche vollständig als PKW-Parkplatz genutzt wird.



Weitere außergewöhnliche Besonderheiten, welche die Grundstücksform und –größe des hier zu betrachtenden Grundstücks betreffen, sowie anderweitige als auch verkehrswertrelevante Grundstücksmerkmale wurden im Rahmen der durchgeführten als auch eingeschränkten Ortsbesichtigung nicht festgestellt bzw. können auch nicht aus den vorliegenden Unterlagen abgeleitet werden.

Die Aufteilung des gesamten Grundbesitzes in insgesamt vier Teileigentumseinheiten erfolgte gem. § 3 WEG (Vertragliche Einräumung von Sondereigentum) auf der Grundlage der notariellen Urkunde (Teilungserklärung) vom 06. Februar 1985 (UR.-Nr. 236/85).

Gegenstand dieses Verkehrswertgutachtens ist das Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit **Nr. 23** bezeichneten Tiefgaragenstellplatz in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum zu dem es gehört. Darüber hinaus ist dem jeweiligen Eigentümer des zur Bewertung anstehenden Sondereigentums das alleinige Sondernutzungsrecht an den „D-Stellplätzen“ **Nrn. 27 bis 33 und 46 bis 57** des Aufteilungsplanes eingeräumt. Während der Tiefgaragenstellplatz mittels der an der Verkehrsfläche „Am Geistfeld“ mündenden Tiefgaragenzufahrt zu erreichen ist, erfolgt die Zufahrt zu den vorgenannten Stellplätzen mittels der Inanspruchnahme der südlich angrenzenden Verkehrsfläche „Zum Röltgenhof“.

Gebäudeeinmessung gemäß §16 VermKatG NRW

Die katastermäßige Gebäudeeinmessung gemäß §16 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (VermKatG NRW) in der derzeit gültigen Fassung ist, gemäß örtlicher Inaugenscheinnahme, bereits durchgeführt worden.

Weitere **einmessungspflichtige** Gebäude existieren nicht.

Ausmaße des Verfahrensgrundstücks

Grundstück	Ausmaße	Größe
Flurstück 532		909 m ²

Grenzverhältnisse

Es liegen geregelt Grenzverhältnisse vor. Nicht festgestellte Grenzen sind dem Sachverständigen nicht bekannt.

Ferner wird innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens unterstellt, dass Grenzüberschreitungen der vorhandenen baulichen Anlage nicht bestehen.

1.) Feststellung von Grenzen

VermKatG NRW

§ 19 Feststellung von Grundstücksgrenzen

(1) Eine Grundstücksgrenze ist festgestellt, wenn ihre Lage ermittelt (Grenzermittlung) und das Ergebnis der Grenzermittlung von den Beteiligten (§ 21 Abs. 1) anerkannt ist oder als anerkannt gilt (§ 21 Abs. 5).

DVOzVermKatG NRW

§ 16 Ermittlung und Feststellung von Grundstücksgrenzen

(1) Soll eine bestehende Grundstücksgrenze festgestellt werden, so ist für die Grenzermittlung (§ 19 Abs. 1 Vermessungs- und Katastergesetz) von ihrem Nachweis im Liegenschaftskataster auszugehen, wenn nach sachverständiger Beurteilung an der Richtigkeit des Katasternachweises keine Zweifel bestehen.

3.6. Topografie

Das zu betrachtende Grundstücksareal ist insgesamt eben und weist eine, im Bezug zu den angrenzenden Grundstücken, normale Höhenlage auf.

Die Dachfläche der PKW-Tiefgarage als auch die im nordwestlichen Bereich der Verfahrensfläche gelegene Tiefgaragenzufahrt sind vollständig betoniert und mit einem entsprechenden

Schutzanstrich ausgestattet; sonstige topografische Einrichtungen sind in diesen Bereichen nicht vorzufinden.

Die Vorfläche der vorgenannten Zufahrtsrampe ist mit Betonsteinpflaster versiegelt und schließt sich homogen an die dort gelegene öffentliche Erschließungsanlage „Zum Geistfeld“ an. Im Bereich der südlichen Grundstücksgrenze, angrenzend an die Verkehrsfläche „Zum Röltgenhof“, ist ein Grünstreifen nebst Laub- und Nadelbäumen als auch eine gepflasterte Zufahrt zur Parkplatzfläche existent.

Zusammenfassend verbleibt festzustellen, dass sich die Außenanlagen in einem nutzungsadäquaten Zustand präsentieren und der Anteil von Grünanlagen äußerst gering ist.

Abschließend ist anzumerken, dass die nicht baulichen Außenanlagen (Aufwuchs, Gestaltungsgrün, etc.) keinen Zuschlag im Rahmen der Bodenwertermittlung rechtfertigen und mittels des heranzuziehenden Richtwertes hinreichend berücksichtigt sind. Eine zusätzliche Wertrelevanz besteht folglich nicht.



Parkplatzfläche
(Decke der Tiefgarage)



Tiefgaragenzufahrt

3.7. Baugrund

Es liegen keine zeitnahen Ergebnisse von grundstücksspezifischen Bodenuntersuchungen vor.

Innerhalb dieses Gutachtens wird, in Anlehnung an die vorhandene Bebauung, ein normal gewachsener sowie tragfähiger Baugrund unterstellt.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass in den Wertermittlungen eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt wird, wie sie in die **Vergleichskaufpreise** bzw. **Bodenrichtwerte** eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

3.8. Immissionen

Außergewöhnliche Beeinträchtigungen durch Immissionen (Lärm, Abgase, Gerüche u. ä.), welche bei einer derartigen Lage als **untypisch** einzustufen wären und somit in die Entwicklung des Bodenrichtwertes **nicht** eingeflossen sind, wurden anlässlich der durchgeführten Ortsbesichtigung vom 05. Dezember 2023 nicht festgestellt.

3.9. Erschließung

Das verfahrensgegenständliche Grundstück ist mit allen Ver- und Entsorgungseinrichtungen, soweit erforderlich, an die öffentlichen Netze angebunden.

Die Erschließung des zu betrachtenden Grundstücks erfolgt im Wesentlichen (Tiefgaragenzufahrt) mittels des öffentlichen Straßengeländes „Am Geistfeld“, bei welchem es sich um eine innerstädtische Wohn- und Anliegerstraße mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 Stundenkilometern handelt. Sie verfügt über einen asphaltierten Fahrbahnbereich, beidseitig gepflasterte Gehwege, Beleuchtung in dem erforderlichen Umfang sowie Parkstreifen auf der objektabgewandten Straßenseite für den ruhenden Verkehr. Bei dem südlich an das zu betrachtende Grundstück angrenzenden Straßengelände „Zum Röltgenhof“ handelt es sich um eine verkehrsberuhigte Erschließungsanlage mit gepflasterter Oberfläche, farbig ausgewiesenen Stellplätzen und Straßenbeleuchtungseinrichtungen in ebenfalls erforderlichem Umfang.

Gemäß schriftlicher Auskunft des Fachbereichs „Bodenordnung und Erschließung“ der Stadt Duisburg vom 19. September 2023 sind öffentlich-rechtliche Beiträge für die derzeitige Erschließung des Grundstücks i. S. d. §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) und einmalige Kanalanschlussbeiträge gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NW) bereits abgegolten.

Der o. g. Fachdienst weist insgesamt jedoch darauf hin, dass sich die erteilte Auskunft auf die gegenwärtige Sach- und Rechtslage bezieht und keinen Verzicht auf künftig erst entstehende Beitragsansprüche darstellt. Das Recht, Erschließungsbeiträge für weitere Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 Ziffer 2 – 5 BauGB zu erheben, bleibt unberührt.

Der Bodenwertermittlung wird aus den oben genannten Gründen der beitragsfreie Wert zugrunde gelegt.

4. ÖFFENTLICH-RECHTLICHE SITUATION

4.1. Bauplanungsrecht

Gemäß vorliegenden Unterlagen befindet sich das verfahrensgegenständige Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung

Gemarkung : Kaldenhausen	Flur : 16
Flurstück : 532	Lage : Am Geistfeld 1 A 47239 Duisburg

im Geltungsbereich des rechtskräftigen sowie qualifizierten^{1.)} Bebauungsplan Nr. 853 A („Rumeln – Kaldenhausen-“) mit Rechtskraft vom 13. Juli 1989.

Die vorgenannte Satzung (Bebauungsplan) enthält im Wesentlichen folgende Festsetzungen im Bereich der Verfahrensfläche:

- Allgemeines Wohngebiet^{2.)} (WA), gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- GRZ 0,4; gemäß §§ 16 und 19 BauNVO
- GFZ 1,0; gemäß §§ 16 und 20 BauNVO
- Zahl der Vollgeschosse: III Vollgeschosse; gemäß § 16 BauNVO
- Für den Bereich des zur Bewertung anstehenden Grundstücks besteht im Wesentlichen die Ausweisung „TGa“ (sonstige Festsetzung, hier: Fläche außerhalb der überbaubaren Fläche mit der Zweckbestimmung: Tiefgarage). Ferner weist der o. genannte Bebauungsplan im Bereich der Verkehrsflächen „Am Geistfeld“ und „Zum Röltgenhof“ Ein- und Ausfahrten aus, wie sie tatsächlich realisiert worden sind.
- Alle weiteren Details sind aus dem o. g. Bebauungsplan zu entnehmen.
- Abschließend wird darauf hingewiesen, dass textliche Festsetzungen zum o. g. Bebauungsplan bestehen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Duisburg enthält für den Bereich des zu betrachtenden Grundstücks die Darstellung „Wohnbaufläche“.

1.) qualifizierter Bebauungsplan

§ 30 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans“

- (1) Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

2.) Wohngebiete

§ 4 BauNVO „allgemeines Wohngebiet“

- (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
- (2) Zulässig sind
1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speiswirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 3. Anlagen für Verwaltungen,
 4. Gartenbaubetriebe,
 5. Tankstellen."

4.2. Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen der Baugenehmigung in Verbindung mit dem Bauordnungsrecht sowie ggf. der verbindlichen Bauleitplanung wurde **nicht** geprüft.

Bei diesem Verkehrswertgutachten wird deshalb die grundsätzliche Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen einschließlich der Existenz der erforderlichen Nachweise und Bescheinigungen unterstellt.

4.3. Denkmalschutz

Unter Denkmalschutz versteht man gesetzlich festgeschriebene Bemühungen um den Erhalt historischer Bauten, an deren Existenz ein kultur- oder kunsthistorisches, wissenschaftliches oder öffentliches Interesse besteht. In den letzten Jahren hat der Denkmalschutzgedanke eine beträchtliche Ausweitung erfahren, indem auch historische Industrieanlagen (als so genannte Industriedenkmale sowie ganze Straßenzüge, Stadtviertel oder Städte als schutzwürdig anerkannt wurden (Ensemble-schutz).

Unterschieden wird zwischen unbeweglichen und beweglichen Kulturdenkmälern. Zu ersteren zählen Bodendenkmäle (so lange sie noch mit Grundstücken verbunden sind) oder Bau- und Gartendenkmäle, zu letzteren Museumsgut, Archivalien oder auch Mobilien wie z. B. Dampfisenbahnen.

Denkmäle, mit Ausnahme der überwiegend beweglichen Denkmäle, sind in einer Denkmälliste einzutragen, welche von der Unteren Denkmalbehörde geführt wird. Im Rahmen der Verkehrswertermittlung sind insbesondere die Baudenkmäle, also Grundstücke mit denkmalgeschützter Bausubstanz, von Bedeutung.

Belange des Denkmalschutzes werden heute auch bei der Stadt- und Verkehrsplanung berücksichtigt. Dabei bewegen sich die amtlichen Denkmalschützer im Spannungsfeld zwischen der als notwendig anerkannten Bewahrung von Kulturgütern einerseits und modernen Erfordernissen (Öffentliche-, Privat- und Geschäftsinteressen) andererseits.

Historisch betrachtet ist der Denkmalschutz ein Kind des späten 18. bzw. 19. Jahrhunderts. Zu dieser Zeit begannen in Frankreich, England und Deutschland die ersten Bemühungen um den Erhalt historischer Gebäude. Der Denkmalschutz ist in Deutschland Ländersache und steht unter der Oberhoheit des jeweiligen Kultusministeriums. Er ist demnach durch eigene Landesgesetze geregelt, zuständig sind die Landesämter für Denkmalschutz.

Die Stadt Duisburg „Fachbereich Bauaufsichts-/Denkmalbehörde“ teilte am 21. September 2023 schriftlich mit, dass es sich bei der hier zu betrachtenden baulichen Anlage **nicht** um ein denkmalgeschütztes Gebäude (Einzeldenkmal) im Sinne des § 2 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäle im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG NRW) handelt.

Ferner wurde mitgeteilt, dass sich die zu bewertende Liegenschaft nicht in einem so genannten **Denkmalbereich** gemäß o. g. Vorschrift befindet und dass gegenwärtig **kein konkreter Bodendenkmalverdacht** vorliegt.

Für die Wertermittlung innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird daher der diesbezüglich lastenfreie Zustand zugrunde gelegt.

4.4. Baulasten

(gemäß § 85 der Landesbauordnung NRW)

Entspricht ein Vorhaben nicht den Vorschriften des Baurechts, kann in einigen Fällen der Mangel

D I P L . - I N G . A N D R E A S T H E U S S E N

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)

durch Eintragung einer öffentlich-rechtlichen Sicherung in Form einer Baulast geheilt werden.

Baulasten sind z. B. die Übernahme einer Abstandsfläche auf dem benachbarten Grundstück, Wegerechte, die zur Erschließung des Grundstückes führen und Stellplätze auf anderen Grundstücken.

Bei einer Baulast gibt es regelmäßig ein begünstigtes und ein belastetes Grundstück. Dazu haben sich beide Grundstückseigentümer verbindlich vor der Baugenehmigungsbehörde zu verpflichten. Diese Verpflichtung wird als Urkunde ausgefertigt und bei der Bauaufsichtsbehörde im Baulastenverzeichnis geführt. Eine zusätzliche Eintragung ins Grundbuch ist nicht erforderlich, jedoch oftmals ratsam.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass eine Baulast im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens nicht untergeht und somit für einen zukünftigen Eigentümer weiterhin besteht.

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Duisburg „Fachbereich Bauaufsichts-/Denkmalbehörde“ vom 19. September 2023 ist im Baulastenverzeichnis zu Lasten des verfahrensgegenständigen Grundbesitzes mit der katastertechnischen Bezeichnung

Gemarkung : Kaldenhausen	Flur : 16
Flurstück : 532	Lage : Am Geistfeld 1 A 47239 Duisburg

folgende Eintragung verzeichnet:

Baulastenverzeichnis von:	Duisburg	Baulastenblatt Nr.	2849	Seite:	1+2
Grundstück:	Am Geistfeld 1 A				
Gemarkung:	Kaldenhausen	Flur:	16	Flurstück:	532
lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung				Bemerkung
1	2				3
1	<i>Verpflichtung des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Am Geistfeld 1 A, Gemarkung Kaldenhausen, Flur 16, Flurstück 532, auf dem vorgenannten Grundstück zugunsten der Grundstücke</i> <i>Rathausallee 16, Gemarkung Kaldenhausen, Flur 16, Flurstück 505, Rathausallee 18, Gemarkung Kaldenhausen, Flur 16, Flurstück 506, Rathausallee 20, Gemarkung Kaldenhausen, Flur 16, Flurstück 507, Rathausallee 22, Gemarkung Kaldenhausen, Flur 16, Flurstück 508,</i> <i>eine Fläche</i> <i>a) zur Schaffung von Stellplätzen (im Sinne des § 47 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 26.06.1984 (GV. NW 1984 S. 419) für die Grundstücke</i> <i>Rathausallee 16 für 8 Personenkraftwagen, Rathausallee 18 für 8 Personenkraftwagen, Rathausallee 20 für 8 Personenkraftwagen, Rathausallee 22 für 8 Personenkraftwagen,</i>				

b) zum Befahren mit Personenkraftwagen und zum Begehen, soweit dieses zum Erreichen und Verlassen der unter a) genannten Stellplätze erforderlich ist,

zur Verfügung zu stellen.

In dem der Baulasterklärung beigefügten Lageplänen Nr. I: Parkdeck und Lageplan Nr. II: Tiefgarage vom 17. Juli 1985 sind die Stellplätze kreuzweise grün schraffiert und die Wegeflächen einfach grün schraffiert gekennzeichnet und außerdem durch arabische Zahlen wie folgt für den begünstigten Grundstücken zugeordnet:

Rathausallee 16: Parkdeck: Nr. 42, 43, 44, 45
Tiefgarage: Nr. 19, 20, 21, 22

Rathausallee 18: Parkdeck: Nr. 38, 39, 40, 41
Tiefgarage: Nr. 13, 14, 15, 16

Rathausallee 20: Parkdeck: Nr. 34, 35, 36, 37
Tiefgarage: Nr. 1, 2, 3, 4

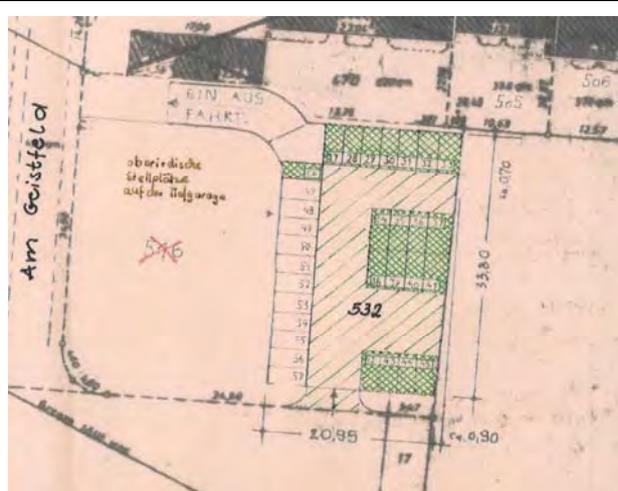
Rathausallee 22: Parkdeck: Nr. 27, 28, 29, 30
Tiefgarage: Nr. 31, 32, 33, 46

Der Lageplan ist Bestandteil der Baulasterklärung.

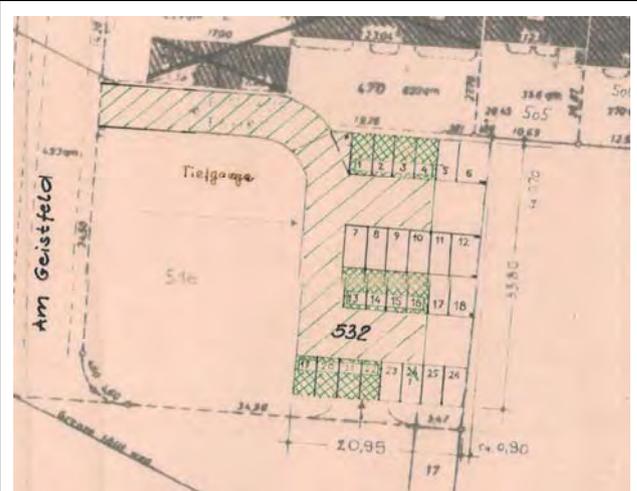
Die Eintragung stützt sich auf die von der Fa. [REDACTED] für [REDACTED] und [REDACTED] sowie den [REDACTED] und [REDACTED] am 15.11.1985 abgegebene Baulasterklärung.

Eingetragen am 25.02.1986.

Darstellung der Baulastflächen



Lageplan I zur Baulast
(Parkdeck)



Lageplan II zur Baulast
(Tiefgarage)

Bedeutung der Baulast innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens

Grundsätzlich stellt eine Baulast eine Wertminderung des belasteten Grundstücks dar. Dieses ist dadurch begründet, dass eine Beeinträchtigung durch die Baulast ausgelöst wird und der Grundstückseigentümer des belasteten Grundstücks in seiner Dispositionsfreiheit entsprechend eingeschränkt ist.

Die Übernahme einer Baulast bewirkt nur eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung gegenüber der Baubehörde. Sie verpflichtet daher den belasteten Eigentümer nicht, die Nutzung auch tatsächlich zu dulden. Die Begünstigten haben auch keinen Nutzungsanspruch. Eine Duldungspflicht entsteht daher erst durch zusätzliche privatrechtliche Vereinbarungen in Form einer Grunddienstbarkeit (vgl. BGH-Urteil vom 08.07.1983, V ZR 204/82). Diese besteht jedoch im vorliegenden Fall nicht. Demzufolge kann die Nutzung ggf. untersagt werden und der Eigentümer kann über den Stellplatz (Baulastfläche) frei verfügen.

Es verbleibt jedoch im Falle der Untersagung festzustellen, dass es sich dadurch um einen Verstoß gegen die mit einer Baulast übernommene Verpflichtung und gleichzeitig um einen Verstoß gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften handelt, der die Bauaufsichtsbehörde zum Erlass einer mit Zwangsmitteln durchsetzbaren Ordnungsverfügung berechtigen kann (Beispiel: OVG Berlin NJW 1994, 2971: durch Baulast begründete Verpflichtung zur Beheizung des Nachbargrundstücks).

Zusammenfassend verbleibt demnach festzustellen, dass im Rahmen einer Verkehrswertermittlung die Berücksichtigung einer Baulast entsprechend zu erfolgen hat, auch wenn einerseits ein Nutzungsanspruch nicht durchsetzbar ist, jedoch andererseits Ordnungsverfügungen ausgelöst werden könnten.

Als sogenannte „Stellplatzbaulast“ versteht man die Verpflichtung, eine ausgewiesene Fläche auf dem eigenen Grundstück für einen Stellplatz zugunsten eines begünstigten Grundstücks als auch die Zufahrt zu dem Stellplatz zur Verfügung zu stellen. Dadurch reduziert sich für das belastete Grundstück die bebaubare Fläche, welche entweder für einen eigenen Stellplatz oder als Gebäudefläche genutzt werden könnte.

Während der Wertvorteil einer Stellplatzbaulast darin liegt, dass damit der zur baurechtlichen Zulässigkeit des Bauvorhabens erforderliche Nachweis von Stellplätzen erbracht werden kann (siehe BGH-Urteil vom 07.10.1994 -V ZR 4/94), stellt sich der Wertnachteil für das belastete Grundstück in der Bereitstellung der Stellplatzfläche, der Zufahrtsfläche und der Inanspruchnahme dar.

Ferner ist im Falle einer Belastung (Wertnachteil) ergänzend zu prüfen, ob sich diese lediglich auf den belasteten Grundstücksteil beschränkt oder ggf. auch das Restgrundstück berührt, etwa anhand einer eingeschränkten (zusätzliche) Bebauungsmöglichkeit, einer Änderung der Grundstücksqualität o. ä.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Belastung und somit um eine Wertminderung, so dass das Verfahrensgrundstück eine Nutzungsminderung erfährt und somit über die vorhandenen Stellplätze nicht frei verfügt werden kann. Das verfahrensgegenständliche Grundstück ist bereits gemäß den baurechtlichen Vorschriften bebaut, eine zusätzliche Bebauung, insbesondere im Bereich der belasteten Grundstücksteilflächen ist nicht möglich.

Für die belasteten Teilflächen bestehen zwei unterschiedliche Beeinträchtigungen:

1. Die Nutzung der Stellplätze ist vollständig dem berechtigten Grundstück zu überlassen und der Eigentümer des belasteten Grundstücks kann diese Fläche nicht zu eigenen Zwecken nutzen.

Dennoch handelt es sich hier um Eigentum mit Beleihungsfähigkeit, so dass die Nutzenminderung nicht vollumfänglich ist, sondern vom Sachverständigen unter Berücksichtigung der vorweg erläuterten Zusammenhänge sowie in Anlehnung an die Empfehlungen der Fachliteratur mit 50 % des angepassten Bodenwertes der Stellplatzfläche berücksichtigt wird.

2. Zum Befahren mit Personenkraftwagen und zum Begehen, soweit dieses zwecks Erreichen und Verlassen der Stellplätze erforderlich ist, ist für die bestehende Wegefläche die Mitbenutzung zu dulden.

Die Wegeflächen sind im vorliegenden Bewertungsfall ohnehin erforderlich, so dass durch die Mitbenutzung keine bzw. lediglich eine geringfügige Minderung ergibt, welche nach sachverständigem Ermäßen zu vernachlässigen ist.

Ermittlung der Wertminderung:

Im vorliegenden Bewertungsfall ist der Tiefgaragenstellplatz Nr. 23 nicht mit einer Baulast behaftet, so dass lediglich eine Wertminderung durch das Sondernutzungsrecht an den „D-Stellplätzen“ mit den Nrn. 27 bis 33 und 46 ausgelöst wird. Folge dessen ergibt sich folgende Wertminderung:

belastete Fläche (rd. 2,40 m x 5,00 m x 8 Stellplätze):		rd.	96,00	m ²
angepasster objektspezifischer Bodenrichtwert:	x	rd.	137,28	€/m ²
angemessener Anteil des Werteeinflusses:	x	rd.	50,00	%
angemessener Wertabschlag:			6.589,44	€
		rd.	6.600,00	€

Die wertrelevante Berücksichtigung erfolgt aufgrund verfahrensbedingter Erfordernisse im Rahmen der „besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (b. o. G.)^{1.)}“ und somit erst im Rahmen der jeweiligen Ableitung der Verfahrenswerte.

- 1.) § 8 (3) ImmoWertV 21: Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei
1. besonderen Ertragsverhältnissen,
 2. Baumängeln und Bauschäden,
 3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
 4. Bodenverunreinigungen,
 5. Bodenschätzen sowie
 6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.
- Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in **allen** Verfahren **identisch** anzusetzen.

§ 85 BauO NW „Baulast und Baulastenverzeichnis“

- (1) Durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde kann die Grundstückseigentümerin oder der Grundstückseigentümer öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem ihr oder sein Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen übernehmen, die sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben (Baulast). Besteht an dem Grundstück ein Erbbaurecht, so ist auch die Erklärung der oder des Erbbauberechtigten erforderlich. Baulasten werden unbeschadet der Rechte Dritter mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis wirksam und wirken auch gegenüber Rechtsnachfolgern.
- (2) Die Erklärung nach Absatz 1 bedarf der Schriftform. Die Unterschrift muss öffentlich, von einer Gemeinde oder von einer gemäß § 2 Absatz 1 und 2 des Vermessungs- und Katastergesetzes vom 1. März 2005 (GV. NRW. S. 174), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 1. April 2014 (GV. NRW. S. 256) geändert worden ist, zuständigen Stelle beglaubigt oder vor der Bauaufsichtsbehörde geleistet oder vor ihr anerkannt werden.
- (3) Die Baulast geht durch schriftlichen Verzicht der Bauaufsichtsbehörde unter. Der Verzicht ist zu erklären, wenn ein öffentliches Interesse an der Baulast nicht mehr besteht. Vor dem Verzicht sollen der Verpflichtete und die durch die Baulast Begünstigten angehört werden. Der Verzicht wird mit der Löschung der Baulast im Baulastenverzeichnis wirksam.
- (4) Das Baulastenverzeichnis wird von der Bauaufsichtsbehörde geführt. In das Baulastenverzeichnis können auch eingetragen werden
 1. andere baurechtliche Verpflichtungen des Grundstückseigentümers zu einem sein Grundstück betreffendes Tun, Dulden oder Unterlassen, sowie
 2. Auflagen, Bedingungen, Befristungen und Widerrufsvorbehalte.
- (5) Wer ein berechtigtes Interesse darlegt, kann in das Baulastenverzeichnis Einsicht nehmen oder sich Abschriften erteilen lassen. Bei Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurinnen und -ingenieuren ist ein berechtigtes Interesse grundsätzlich anzunehmen.

4.5. Altlastenkataster

Auf Grund optischer Feststellungen im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigung vom 05. Dezember 2023 sowie der schriftlichen Auskunft der Stadt Duisburg, Amt für Baurecht und betrieblichen Umweltschutz, Fachbereich „Untere Bodenschutzbehörde“, vom 13. September 2023 ist **kein hinreichender Verdacht** auf relevante Altablagerungen oder Altstandorte gegeben.

Der auskunftserteilende Fachbereich teilte diesbezüglich ergänzend mit, dass Bodenverunreinigungen nicht vollständig ausgeschlossen sind, da es sich bei dem zur Auswertung herangezogene Kartenwerk und den sonstigen Unterlagen lediglich um Momentaufnahmen handelt, welche darüber hinaus aufgrund ihrer Maßstäbe eine detaillierte Betrachtungsweise nur bedingt ermöglichen. Folge dessen ist eine abschließende Aussage über die Bodenbelastung auf einem bestimmten Grundstück nur auf der Basis gezielter Untersuchungen auf dem jeweiligen Grundstück möglich.

Ferner wurde darauf hingewiesen, dass in einigen Bereichen des Stadtgebietes mit Auffüllmaterialien zu rechnen ist, die aufgrund ihrer Fremdbestandteile unter Umständen als Bodenbelastungen einzustufen sind. Abschließend enthält das Auskunftsschreiben des vorgenannten Fachbereichs

- Hinweise zur Grundwasserbeschaffenheit.

Für die Bodenwertermittlung wird daher der diesbezüglich lastenfreie Zustand auftragsgemäß innerhalb dieses Gutachtens unterstellt.

Weitere Details sind aus dem Schriftsatz der „Unteren Bodenschutzbehörde“ der Stadt Duisburg vom 13. September 2023 zu entnehmen (siehe „Anlage 3: Auskunft aus dem Altlastenkataster“ dieses Verkehrswertgutachten).

5. NUTZUNGS- UND VERMIETUNGSSITUATION

Gemäß der gerichtlichen Bestellung zum Gutachter des Zwangsversteigerungsgerichtes sind die u. g. Sachverhalte zu recherchieren:

Mieter und Pächter

Mieter bzw. Pächter konnten im Rahmen der Gutachtenerstellung aufgrund der ausgebliebenen Teilnahme der Verfahrensbeteiligten einschließlich weiterführender Recherchen nicht ermittelt werden.

Existiert ein Gewerbebetrieb?

Ein Gewerbebetrieb ist offensichtlich nicht existent.

Maschinen, Betriebseinrichtungen bzw. Zubehör

Aufgrund der eingeschränkten Besichtigungsmöglichkeit des Unterzeichnenden können über die Existenz von außergewöhnlichen Maschinen, Betriebseinrichtungen bzw. bewegliches Zubehör (gemäß §§ 97, 98 BGB) keine Aussagen getroffen werden.

Besteht Verdacht auf Hausschwamm oder ähnliche Schäden

Ein Verdacht auf Hausschwamm oder ähnliche Schäden besteht nicht.

Bestehen baubehördliche Lasten oder Auflagen

Baubehördliche Lasten oder Auflagen, welche innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens bisher nicht aufgeführt worden sind, sind dem Unterzeichnenden nicht bekannt und konnten aus den vorliegenden Unterlagen ebenfalls nicht abgeleitet werden.

Verwalter

Gemäß vorliegender Teilungserklärung vom 06. Februar 1985 (UR.-Nr. 236/85) wurde ein Verwalter bestellt, jedoch endete dessen Bestellung bereits zum 31. Dezember 1987. Vertiefendere Recherchen haben ferner ergeben, dass der ehemals bestellte Verwalter nicht mehr Existent ist. Bedingt durch den Umstand, dass eine Teilnahme der Verfahrensbeteiligten an dem angesetzten Ortstermin ausblieb, konnten diesbezüglich auch keine weiteren Erkenntnisse ermittelt werden.

6. OBJEKTBE SCHREIBUNG

6.1. Allgemein

Das innerhalb dieses Verkehrswertgutachten zu betrachtende Grundstück ist mit einer Tiefgarage wie folgt bebaut:

allgemeine Angaben

Tiefgarage:

- Massivbauweise
- Flachdach mit Parkplatznutzung
- **Baujahr: 1985**

Das zu betrachtende Grundstücksareal befindet sich im Duisburger Stadtbezirk „Rheinhausen“, Stadtteil „Rumeln-Kaldenhausen“, innerhalb eines Wohngebietes, wird im Liegenschaftskataster mit der Bezeichnung „Gemarkung Kaldenhausen, Flur 16, Flurstück 532“ geführt und ist mit einer PKW-Tiefgarage bebaut.

Die bauliche Anlage wurde im Jahre 1985 in konventioneller Massivbauweise errichtet, beschränkt sich vollständig auf das Kellergeschoss und wird im Bereich seiner Dachfläche als Parkplatz genutzt. Während die Zufahrt zur Tiefgarage mittels einer Rampe, welche in Beton gefertigt ist, von der öffentlichen Verkehrsfläche „Am Geistfeld“ erfolgt, besteht für den Parkplatzbereich eine Anbindung an die verkehrsberuhigte Anliegerstraße mit der Bezeichnung „Zum Röltgenhof“.

Der Grundriss der Tiefgarage ist rechteckig gestaltet und nutzt nahezu vollständig das Verfahrensgrundstück aus; diesbezügliche Besonderheiten sind aus den vorliegenden Unterlagen als auch aufgrund der erfolgten als auch eingeschränkten Inaugenscheinnahme nicht festzustellen.

Bezüglich der Haupt- und Ausbaugewerke ist, ebenfalls aufgrund vorgenannter Umstände, eine bauzeitliche Ausführung und Qualität innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens anzunehmen, so dass gleichfalls unterstellt wird, dass wertbeeinflussende Besonderheiten oder Einbauten insgesamt nicht bestehen.

Die Aufteilung des gesamten Grundbesitzes in insgesamt vier Teileigentumseinheiten erfolgte gem. § 3 WEG (Vertragliche Einräumung von Sondereigentum) auf der Grundlage der notariellen Urkunde (Teilungserklärung) vom 06. Februar 1985 (UR.-Nr. 236/85). Demnach ist innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens das Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit **Nr. 23** bezeichneten Tiefgaragenstellplatz in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum zu dem es gehört als auch das Sondernutzungsrecht an den „D-Stellplätzen“ **Nrn. 27 bis 33 und 46 bis 57** des Aufteilungsplanes gegenständig. Sowohl der Tiefgaragenstellplatz als auch die Stellplätze auf dem Parkdeck sind gut erreichbar und weisen eine angemessene Größe auf.

Weitere Zustandsmerkmale sind dem Unterzeichnenden aufgrund der eingeschränkten Besichtigungsmöglichkeit nicht bekannt.

Im Ergebnis ist somit festzustellen, dass vertiefendere Untersuchungen in Verbindung mit einer entsprechenden Innenbesichtigung der Baulichkeiten zu einer Modifizierung des innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens ausgewiesenen Verkehrswertes führen könnten.

Ferner wird im Rahmen der durchzuführenden Verkehrswertermittlung ein mittlerer und mängelfreier Zustand aller Gewerke unterstellt und somit das Vorhandensein von Mängeln und Schäden ausgeschlossen. Die durchgeführte Außenbesichtigung weist zumindest anhand des äußeren Erscheinungsbildes auf einen durchschnittlichen als auch nutzungsadäquaten Unterhaltungszustand hin.

Ein diesbezüglicher Risikoabschlag bleibt unberücksichtigt, da die Größenordnung eines derartigen Abschlages nicht plausibel zu begründen ist und lediglich frei zu schätzen wäre. Einem potentiellen Interessenten wird jedoch dringend empfohlen, vor einer Vermögensdisposition eine Inaugenscheinnahme der Räumlichkeiten durchzuführen. Ferner handelt es sich hier um ein Verkehrswertgutachten und nicht um ein Bauschadensgutachten handelt.

Die Außenanlagen werden im Wesentlichen durch versiegelte Flächen geprägt und stellen sich in einem der bestehenden und vorgesehenen Nutzung angemessenen Zustand dar. Abschließend wird diesbezüglich auf „3.6. Topografie“ dieses Gutachtens verwiesen.

6.2. Vermarktungsfähigkeit

Die Vermarktungsfähigkeit der verfahrensgegenständigen Liegenschaft (Teileigentum Nr. 23) stuft der Unterzeichnende insgesamt als „durchschnittlich“ ein.

6.3. Baubeschreibung

Die nachfolgende Baubeschreibung bezieht sich auf die Feststellungen anlässlich der Ortsbesichtigung vom 05. Dezember 2023 sowie auf die aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen (Grundrisszeichnungen, Gebäudequerschnitte, etc. aus der Teilungserklärung) getroffenen Angaben.

Gebäude und Außenanlagen werden insoweit beschrieben, wie es zur Herleitung der Daten innerhalb der Wertermittlung erforderlich ist. In diesem Zusammenhang werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, welche jedoch keinen wertrelevanten Einfluss haben.

Beschreibungen über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf den Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, den Hinweisen anlässlich der Ortsbesichtigung bzw. den erfahrungsgemäßen Annahmen gemäß der bauzeittypischen Ausführung.

6.3.1. Gebäudekonstruktion

- Fundament : Stampfbeton/Kiesbeton (B120) bzw. Streifenfundamente in Beton, massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischen Ausführungen
- Kelleraußenwände : Beton, massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischen Ausführungen
- Abdichtung gegen Erdfeuchte : Es wird unterstellt, dass eine Abdichtung gegen Erdfeuchte im erforderlichen Umfang und in bauzeittypischer Ausführung besteht.
- Dachkonstruktion : Das Gebäude verfügt über ein Flachdach aus Stahlbeton.
- Dacheindeckung : Innerhalb dieses Gutachtens wird unterstellt, dass die Dachfläche im erforderlichen Umfang abgedichtet ist.
- Geschosstreppen : Außenseitig (im Bereich der Verkehrsfläche „Zum Röltgenhof“) befindet sich eine Stahlbetontreppe mit Metallhandlauf und Geländer aus Holzbohlen und Metallträgerkonstruktion.

6.3.2. Technische Gebäudeausstattung

- Strom, etc. : Es wird unterstellt, dass ein Anschluss an das öffentliche Netz besteht.
- Elektro-Installation : Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird eine Feuchtrauminstallation mit Schaltern, Steckdosen, Beleuchtungs- und sonstigen

Einrichtungen in durchschnittlicher Qualität und mittlerer Bestückung unterstellt.

- Heizung : Es wird unterstellt, dass die bauliche Anlage nicht beheizt ist.
- Lüftung : Eine besondere Lüftungsanlage ist nicht vorhanden bzw. dem Unterzeichnenden nicht bekannt.

6.3.3. Raumausstattung und Ausbauzustand

- Fußböden : Keine Angaben möglich!
- Wandbehandlung : Keine Angaben möglich!
- Deckenbehandlung : Keine Angaben möglich!
- Fenster : Es wird unterstellt, dass es sich bei den Fenstern um einfachverglaste Stahlblechfenster mit Lochblech in bauzeittypischer Ausführung handelt.
- Eingangstüre : Im Bereich der Außentreppe als auch der Zufahrtsrampe sind Stahlblechtüren mit Stahlzarge existent.
- Tor : Im Bereich der Zufahrtsrampe ist ein Aluminiumrolltor, welches elektrisch betrieben wird, vorhanden.

6.3.4. Besondere Bauteile/Einrichtungen, Außenanlagen

- besondere Bauteile : → Außentreppe
→ Zufahrtsrampe
- besondere Einrichtungen : Besondere Einrichtungen sind nicht existent bzw. sind dem Unterzeichnenden nicht bekannt.
- Außenanlagen : → versiegelte Flächen
→ Versorgungsanschlüsse
→ etc.

6.3.5. Baumängel und Bauschäden, Zustandsbesonderheiten

- Bauschäden/Baumängel : **Innerhalb dieses Gutachtens wird ein mängelfreier Zustand unterstellt.**

Eine **abschließende** Beurteilung bzgl. vorhandener Mängel und Schäden kann, bedingt durch die **ausgebliebene Innenbesichtigung, nicht** erfolgen, so dass auch eine entsprechende Auflistung innerhalb der Baubeschreibung ausbleibt.

Einem potentiellen Interessenten wird somit empfohlen, vor einer Vermögensdisposition eine Innenbesichtigung vorzunehmen und sämtliche bestehende Mängel und Schäden wertmindernd an dem innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens ausgewiesenen Verkehrswert in Anrechnung zu bringen.

Zusammenfassend wird insgesamt von einem **mittleren Ausbau- und Pflegezustand sowie bauzeittypischen Haupt- und Ausbauwerken als auch einem mangel- und schadensfreien Zustand** ausgegangen.

Auch wird kein Risikoabschlag berücksichtigt, da die Größe eines derartigen Abschlages nicht plausibel darzustellen ist.

An dieser Stelle wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Bewertungsobjekt vom Sachverständigen rein visuell und zu keinem Zeitpunkt zerstörerisch besichtigt bzw. untersucht wurde.

Das Gebäude wurde nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen und der Boden nicht nach Verunreinigungen untersucht. Hierfür sind besondere Sach- und Fachkenntnisse sowie spezielle Untersuchungen erforderlich, welche den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung übersteigen. Bei diesem Verkehrswertgutachten handelt es sich nicht um ein Bausubstanzgutachten.

Anmerkung: : Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Bei der Wertermittlung innerhalb dieses Gutachtens wird, vorbehaltlich eines anders lautenden Untersuchungsergebnisses, daher der Ausschluss gesundheitsschädigender Materialien am Bauwerk unterstellt. Sollte sich gegenteiliges herausstellen, sind ggf. hiermit verbundene wertbeeinflussende Umstände zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen. Ferner wird innerhalb dieses Gutachtens der schädlingsfreie Zustand sämtlicher am Bau verwendeten Holzteile sowie der Ausschluss schadstoffhaltiger Baumaterialien (Asbest, Holzschutzmittel etc.) unterstellt. Sollten dennoch Mängel oder Schäden durch einen Sachverständigen des Holz- und Bautenschutzgewerbes festgestellt werden, so sind diese ebenso zusätzlich zu dieser Verkehrswertermittlung zu berücksichtigen. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine statische Überprüfung des Bauwerks und keine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen (Heizung, Sanitär, Elektro etc.) vorgenommen wurde.

7. VERKEHRSWERTBEGRIFF UND WERTERMITTLUNGSVERFAHREN

7.1. Definition des Verkehrswertes (§ 194 BauGB)

"Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

7.2. Grundlagen der Wertermittlung (§ 2 ImmoWertV 21)

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag (§ 2 (4) ImmoWertV 21) und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag (§ 2 (5) ImmoWertV 21) zugrunde zu legen.

Nach § 2 Abs. 2 ImmoWertV 21 bestimmen sich die allgemeinen Wertverhältnisse nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr als marktüblich geltenden, maßgebenden Umstände. Es sind dies die allgemeine Wirtschaftslage, die Verhältnisse am Kapitalmarkt sowie die wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets, in dem sich das Wertermittlungsobjekt befindet.

Der Grundstückszustand (§ 2 Abs. 3 ImmoWertV 21) bestimmt sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjektes (Grundstücksmerkmale).

Bei den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale sind u. a. der Entwicklungszustand von Grund und Boden, die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, die tatsächliche Nutzung, der beitragsrechtliche Zustand, die Lagemerkmale, die Ertragsverhältnisse, etc. sowie bei bebauten Grundstücken die Art der baulichen Anlagen, die Bauweise und die Baugestaltung der baulichen Anlagen, die Größe der baulichen Anlagen, etc. maßgebend (keine abschließende Auflistung).

Ferner ist eine Vielzahl weiterer Merkmale zu berücksichtigen. Zum Beispiel sind dies die Dauerkulturen bei landwirtschaftlichen Grundstücken und bei forstwirtschaftlichen Grundstücken die Bestockung.

Darüber hinaus handelt es sich bei grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen ebenfalls um Grundstücksmerkmale im Sinne des § 2 Abs. 3 ImmoWertV 21.

7.3. Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes (§ 6 ImmoWertV 21)

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV 21) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 45 ImmoWertV 21), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV 21), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 29 ImmoWertV 21) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Die für die Ableitung des Verkehrswerts erforderlichen Daten, wie Vergleichskaufpreise, Mieten oder Bewirtschaftungskosten, sind dann geeignet und nutzbar, wenn sie nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind (§ 9 ImmoWertV 21).

Bei Anwendung der Verfahren sind zunächst die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und erst danach die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21) zu berücksichtigen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden, baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

7.3.1. Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV 21)

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 - 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind gem. § 25 ImmoWertV 21 Vergleichspreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV 21) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV 21) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind Vergleichspreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Vergleichspreise können insbesondere auf eine Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Multiplikation der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 20 ImmoWertV 21 ermittelten Vergleichsfaktor; Zu- oder Abschläge nach § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 sind dabei zu berücksichtigen.

7.3.2. Ermittlung des Bodenwerts (§§ 40 - 45 ImmoWertV 21)

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand,

Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Ist das Verfahrensgrundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 ImmoWertV 21 bebaut und mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen, gilt § 43 ImmoWertV 21.

7.3.3. Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34 ImmoWertV 21)

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem Liegenschaftszinssatz bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“. Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt. Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

7.3.4. Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV 21)

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten. Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

7.4. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Steht für den Erwerb oder die Errichtung eines Objektes üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird im gewöhnlichen Geschäftsverkehr das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Das Ertragswertverfahren ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatz ein Preisvergleich, in welchem vorrangig die für dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken. Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist für Objekte immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartig vermieteten Räumen ermittelt werden können und der diesbezügliche Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Mit dem Sachwertverfahren werden solche Bewertungsobjekte vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet

(gekauft oder errichtet) werden. Das Sachwertverfahren ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (§ 7 (1) Nr. 3 ImmoWertV 21) ein Preisvergleich, in welchem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (Bodenwert, Substanzwert, Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bilden.

Im Rahmen dieses Gutachtens werden das **Ertragswertverfahren** und das **Vergleichswertverfahren** angewendet. Miet- und Gewerbeobjekte, Arztpraxen, Mehrfamilienhäuser, Produktionsstätten, Lagergebäude etc. werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblicherweise zum Zwecke der Ertragserzielung aus Vermietung bzw. Verpachtung errichtet und gekauft, wobei es einem potentiellen Käufer in erster Linie darauf ankommt, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital einbringt. Einem Sachwert kommt hierbei, im Vergleich zum Ertragswert, lediglich zweitrangige Bedeutung zu, etwa zur Beurteilung der baulichen Qualität und der daraus abzuleitenden Dauer (Nachhaltigkeit) der Erträge.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um den **19/475** Miteigentumsanteil an dem Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „**Gemarkung Kaldenhausen, Flur 16, Flurstück 532**“ verbunden mit dem Sondereigentum an dem **TG-Stellplatz Nr. 23** des Aufteilungsplanes nebst Sondernutzungsrechten an den **D-Stellplätzen Nrn. 27-33 und 46-57** des Aufteilungsplanes

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist davon auszugehen, dass derartige Objekte **zu einem geringfügigen Anteil** aus individuellen Gründen gekauft werden und somit **schwerpunktmäßig** der **Ertragserzielung** dienen. Darüber hinaus ist der Umstand gegeben, dass die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** lediglich für das Ertragswertverfahren in hinreichender Güte für die hier zu bewertende Objektart durch den zuständigen Gutachterausschuss ermittelt worden sind, so dass im vorliegenden Fall der Verkehrswert durch den Ertragswert bestimmt wird.

Um den vorgenannten Ertragswert jedoch auf Plausibilität zu überprüfen, wird innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens die Auswertung des örtlich zuständigen Gutachterausschusses hinzugezogen, welcher Durchschnittswerte für Garagen, Stellplätze und Tiefgaragenstellplätze ausweist und im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht worden ist.

8. BODENWERT DES VERFAHRENSGRUNDSTÜCKS

8.1. Bodenrichtwert

Vorbemerkung

Bei der Bodenwertermittlung innerhalb dieses Gutachtens wird der mittelbare Preisvergleich anhand der vom örtlichen Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte herangezogen.

Unterschiede in den maßgeblichen Vergleichsfaktoren sind durch Zu- oder Abschläge angemessen auszugleichen, Preisunterschiede, welche zum Wertermittlungstichtag eingetreten sind, angemessen zu berücksichtigen.

Bodenrichtwert

Aus der zuletzt veröffentlichten Bodenrichtwertkarte, welche von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Duisburg erstellt wurde, ist folgender zonaler Bodenrichtwert per 01.01.2023 für den zu bewertenden Bereich (**beitragsfrei**) entnommen worden:

330 €/m²

Bodenrichtwertkriterien

Gemeinde/Stadt:	• Duisburg
Postleitzahl:	• 47239
Entwicklungszustand:	• baureifes Land
Nutzungsart:	• Wohnbaufläche
Geschosszahl:	• I-II
Geschossflächenzahl:	• 0,5
Grundstückstiefe:	• 30,0 m
Beitragszustand:	• beitragsfrei
Zahl der oberirdischen Geschosse:	• 1-2
Bodenrichtwertkennung:	• zonal
Grundstückszuschnitt:	• regelmäßig
Bodenbeschaffenheit:	• tragfähiger Baugrund, altlastenfrei

Bodenwert

Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Bodenwert für eine Gebietszone, welche im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnissen aufweist. Er ist bezogen auf Grundstücke, deren Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind.

Das verfahrensgegenständige Grundstück liegt innerhalb der Bodenrichtwertzone und ist in seinen wertbestimmenden Kriterien mit den beschreibenden Merkmalen vergleichbar. Ferner erachtet der Unterzeichnende den veröffentlichten Bodenrichtwert bezüglich seiner absoluten Höhe für plausibel und ist demnach als zutreffend zu beurteilen. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt daher auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie z. B. Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder **sonstigen Nutzung**, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt, etc.- sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts zu berücksichtigen.

8.2. Bodenwertermittlung

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 05.12.2023
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= Tiefgarage
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksfläche (f)	= 909 m ²
Grundstückstiefe (t)	= 37 m

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 05.12.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 330,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	05.12.2023	× 1,04	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	Tiefgarage	× 0,40	E2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 137,28 €/m ²	E3
WGFZ	0,5		× 1,00	E4
Fläche (m ²)	keine Angabe	909	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	1-2		× 1,00	E5
Tiefe (m)	30	37	× 1,00	E6
Zuschnitt	regelmäßig	nutzungsadäquat	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 137,28 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 137,28 €/m ²	
Fläche	× 909 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 124.787,52 € rd. <u>125.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie** Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag
05.12.2023 insgesamt
125.000,00 €

8.3. Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels der vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlichten historischen Zeitreihe.

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index:

Festsetzung einer jährlichen Bodenwertdynamik

Wertermittlungsstichtag		05.12.2023	
BRW-Stichtag	-	<u>01.01.2023</u>	
Zeitdifferenz	=	0,93	Jahre
Bodenwertdynamik b	x	<u>4,44</u>	%/Jahr
insgesamt		4,12	%

Anpassungsfaktor (Stichtag) = 1,04

E2

Entsprechend dem vorliegenden Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Duisburg liegt der Werte von Garagen- und Stellplatzgrundstücken schwerpunktmäßig im Bereich zwischen 40 % und 60 % des lagetypischen Bodenwertes für Wohnbauflächen.

Im vorliegenden Bewertungsfall erachtet der Unterzeichnende aufgrund der lediglich tertiären Nutzung einen Wertansatz von 40 % für angemessen als auch für lage- und situationsgerecht.

E3

Auf diesen „an die Lage und die Anbauart angepassten beitragsfreien Bodenwert“ ist der Liegenschaftszinssatz des Ertragswertverfahrens abzustellen (der lageangepasste Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage).

E4

Eine diesbezügliche Anpassung ist aufgrund der bestehenden Nutzung der Verfahrensfläche nicht erforderlich.

E5

Eine diesbezügliche Anpassung ist aufgrund der bestehenden Nutzung der Verfahrensfläche nicht erforderlich.

E6

Für wohnwirtschaftlich genutzte Grundstücke sieht der zuständige Gutachterausschuss einen deutlich geringeren Bodenwert für den Grundstücksteilbereich vor, welcher die Grundstückstiefe des Bodenrichtwertes überschreitet.

Im vorliegenden Bewertungsfall besteht jedoch keine wohnwirtschaftliche Nutzung und darüber hinaus ist eine nahezu vollständige Grundstücksbebauung mit einer Tiefgarage gegeben. Folge dessen erachtet der Unterzeichnende eine Anpassung aufgrund der Tiefenabweichung nicht für gerechtfertigt, so dass eine derartige Gliederung (Vorder- und Hinterland) unterbleibt.

Anmerkungen

Die Bodenwertermittlung bezieht sich nicht auf eine Prüfung möglicher Belastungen des Grundstückes. Der Bodenwert wird daher alllastenfrei angenommen. Ferner wird auf § 4 (3) ImmoWertV 21 verwiesen.

8.4. Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 19/475) des zu bewertenden Teileigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Teileigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertragswertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	125.000,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	125.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 19/475	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	5.000,00 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 5.000,00 € <u>rd. 5.000,00 €</u>	

Der **anteilige Bodenwert** des **Teileigentums Nr. 23** beträgt zum
Wertermittlungstichtag 05. Dezember 2023

5.000,00 €

9. ERTRAGSWERTVERFAHREN

9.1. Begriffserläuterung innerhalb des Ertragswertverfahrens

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Reinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV 21)

(1) Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21).

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht.

Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage

geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt.

Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

9.2. Ertragswertermittlung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche ^{1.)} (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete ^{2.)}		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. €/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Teileigentum (Tiefgarage)	1	Tiefgaragenstellplatz		1,00	70,00	70,00	840,00
	2	Stellplatz		19,00	35,00	665,00	7.980,00
Summe			-	20,00		735,00	8.820,00

Rohertrag ^{3.)} (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)

8.820,00 €

Bewirtschaftungskosten ^{4.)} (nur Anteil des Vermieters)

• für Betriebskosten:

i. d. R. voll umlagefähig = --,-- €

• für Verwaltungskosten:

lfd. Nr. 1 (siehe oben): 1 Stpl. x 45,00 € = 45,00 €

lfd. Nr. 2 (siehe oben): 19 Stpl. x 45,00 € = 855,00 €

• für Instandhaltungskosten

lfd. Nr. 1 (siehe oben): 1 Stpl. x 100,00 € = 100,00 €

lfd. Nr. 2 (siehe oben): 19 Stpl. x 15,00 € = 285,00 €

• für Mietausfallwagnis:

lfd. Nr. 1 (siehe oben): 3,00 % x 840,00 € = 25,20 €

lfd. Nr. 2 (siehe oben): 3,00 % x 7.980,00 € = 239,40 €

Bewirtschaftungskosten ^{4.)} (nur Anteil des Vermieters)

- **1.549,60 €**

jährlicher Reinertrag

= **7.270,40 €**

Reinertragsanteil des Bodens

(Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)

2,50 % von 5.000 € (Liegenschaftszinssatz ^{5.)} × anteiliger Bodenwert)

- **125,00 €**

Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen

= **7.145,40 €**

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21)

bei p = **2,50 %** Liegenschaftszinssatz ^{5.)}

und n = **12** Jahren Restnutzungsdauer ^{6.)}

× **10,258**

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen

= **73.297,51 €**

anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)

+ **5.000,00 €**

vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums

= **78.297,51 €**

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge ^{7.)}

+ **0,00 €**

marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums

= **91.786,48 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ^{8.)}

- **6.600,00 €**

Ertragswert des Teileigentums Nr. 23 zum Wertermittlungsstichtag 05. Dezember 2023

= **71.697,51 €**

rd. **72.000,00 €**

9.3. Erläuterung zur Ertragswertberechnung

1.) Fläche

Eine Wohn- bzw. Nutzflächenberechnung ist im vorliegenden Bewertungsfall nicht erforderlich.

2.) marktüblich erzielbare Nettokaltmiete

Ein örtlicher Mietspiegel für die bestehende Nutzung existiert nicht, jedoch hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Duisburg im Rahmen der Kaufpreisauswertung Garagenmieten, Stellplatzmieten und Tiefgaragenstellplatzmieten ermittelt und in seinem Grundstücksmarktbericht veröffentlicht. Demnach erachtet der Unterzeichnende für den Tiefgaragenstellplatz eine Miete von 70,00 €/mtl. und für die Stellplätze eine Miete von jeweils 35,00 €/mtl. für angemessen als auch für lage- und situationsgerecht.

3.) Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

4.) Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Der Anteil der Bewirtschaftungskosten entspricht rd. 17,6 % des Rohertrages.

5.) Liegenschaftszinssatz

Da für die Objektart des Bewertungsobjektes kein geeigneter Liegenschaftszinssatz (weder von dem örtlich zuständigen Gutachterausschuss noch von Gutachterausschüssen benachbarter Landkreise, des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle noch von privaten Institutionen), wird der zur Erzielung eines marktkonformen (d. h. verkehrswertnahen) Ergebnisses benötigte Liegenschaftszinssatz insbesondere auf der Grundlage des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, bestimmt und angesetzt.

6.) Restnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen

unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Im vorliegenden Fall ist eine derartige Anpassung nicht erforderlich.

7.) marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse finden bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise ggf. keine ausreichende Berücksichtigung. Aus diesem Grund kann zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung im Sinne von § 7 (2) ImmoWertV 21 durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Im vorliegenden Fall ist eine derartige Anpassung jedoch nicht erforderlich.

8.) besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Im vorliegenden Fall wurde aufgrund der verweigerten Innenbesichtigung unterstellt, dass derartige Besonderheiten nicht bestehen. Dennoch sind innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ im Sinne des § 8 (3) ImmoWertV 21 zu berücksichtigen, welche aufgrund der bestehenden Baulasteintragung zu einem wertrelevanten Abschlag führen. Ferner wird diesbezüglich auf „4.4. Baulasten“ dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Sonstige Rechte und Belastungen		-6.600,00 €
• Baulast	-6.600,00 €	
Summe		-6.600,00 €

10. PLAUSIBILITÄTSPRÜFUNG/INDIREKTER VERGLEICHSWERT

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Duisburg veröffentlichte in seinem Grundstücksmarktbericht des Jahres 2023 durchschnittliche Preise u. a. für Stellplätze sowie für Tiefgaragenstellplätze, nachdem im Rahmen von „Weiterverkäufen“ für Stellplätze ein Durchschnittswert von rd. 3.700 € und für Tiefgaragenstellplätze ein Durchschnittswert von rd. 9.000 € ermittelt worden ist.

Somit ergibt sich auf der Grundlage der von dem vorgenannten Gremium veröffentlichten Durchschnittswerte folgender indirekter Vergleichswert für das innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens zu bewertende Teileigentum:

19 Stellplätze	x	3.700,00 €	=		70.300,00 €
1 Tiefgaragenstellplatz	x	9.000,00 €	=	+	9.000,00 €
Wertminderung durch die Baulast (Siehe „4.4. Baulasten“ dieses Verkehrswertgutachtens.)			=	-	6.600,00 €
<hr/>					
indirekter Vergleichswert			=		72.700,00 €
					rd. 73.000,00 €

Für das verfahrensgegenständige Teileigentum Nr. 23 wurde ein Ertragswert von 72.000 € berechnet, welcher durch die Auswertung des Gutachterausschuss vollumfänglich bestätigt wird und somit als plausibel zu klassifizieren ist; der in „9.2. Ertragswertermittlung“ ermittelte Ertragswert ist somit zur Ableitung des Verkehrswertes eignet.

11. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

Das Ziel einer jeden Marktwertermittlung ist - vereinfacht ausgedrückt - die Schätzung des wahrscheinlichsten Kaufpreises eines Objekts zum nächstmöglichen Zeitpunkt. Dabei werden ein konkreter Wertermittlungsstichtag festgelegt und sowohl auf Verkäufer- als auch auf Käuferseite wirtschaftlich vernünftig denkende und handelnde Marktteilnehmer unterstellt.

Die Aufgabe des Sachverständigen bzw. Wertermittlers ist es dann, die wertbeeinflussenden Eigenschaften und die allgemeinen Wertverhältnisse des zu bewertenden Objekts sachgerecht, d.h. insbesondere marktkonform, zu berücksichtigen.

Bei dem zu bewertenden Sondereigentum handelt es sich um das Teileigentum an dem TG-Stellplatz Nr. 23 des Aufteilungsplanes nebst Sondernutzungsrechte an den D-Stellplätzen Nrn. 27-33 und 46-57 des Aufteilungsplanes verbunden 19/475 Miteigentumsanteilen an dem Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Kaldenhausen, Flur 16, Flurstück 532“.

Das vorgenannte Sondereigentum ist im Duisburger Stadtbezirk „Rheinhausen“, Stadtteil „Rumeln-Kaldenhausen“, innerhalb eines Wohngebietes gelegen und befindet sich innerhalb einer Tiefgarage, deren Dachfläche als Parkplatz in Anspruch genommen wird und durch Sondernutzungsrechte einzelnen Eigentümern zugeordnet ist.

Der Zustand des Verfahrensgebäude konnte aufgrund des nicht ermöglichten Zugangs im Rahmen der erfolgten Ortsbesichtigung lediglich eingeschränkt festgestellt werden, lässt sich jedoch aufgrund der allgemeinen Gegebenheiten und den vorliegenden sonstigen Informationen als bauzeit-typisch klassifizieren. Ferner wird bezüglich des Gebäudezustandes auf den Inhalt dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

In der Nr. 9.2. wurde der Wert der bewerteten Liegenschaft zum Wertermittlungsstichtag 05. Dezember 2023 ermittelt:

nach dem Ertragswertverfahren zu

72.000 €

Ergänzend erfolgte in Nr. 10 dieses Verkehrswertgutachtens eine Plausibilitätsprüfung auf der Grundlage der vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten durchschnittlichen Kaufpreise; der zuvor ermittelte Ertragswert konnte aufgrund dieser Auswertung entsprechend bestätigt werden.

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, welcher im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Ausgehend vom Ertragswert ermittle ich den Verkehrswert des 19/475 Miteigentumsanteils an dem Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Kaldenhausen, Flur 16, Flurstück 532“ verbunden mit dem Sondereigentum an dem TG-Stellplatz Nr. 23 des Aufteilungsplanes nebst Sondernutzungsrechte an den D-Stellplätzen Nrn. 27-33 und 46-57 des Aufteilungsplanes zum Wertermittlungsstichtag 05. Dezember 2023 auf

72.000 €

(in Worten: ZWEIUNDSIEBZIGTAUSEN EURO)

Demnach beträgt der 1/19 Miteigentumsanteil an dem vorgenannten Teileigentum zum Wertermittlungsstichtag 05. Dezember 2023 $(72.000 \text{ €} \times 1 / 19 = 3.789,47 \text{ €} = \text{rd. } 3.800 \text{ €})$

3.800 €

(in Worten: DREITAUSENDACHTHUNDERT EURO)

12. SCHLUSSBESTIMMUNG

Ich versichere, dieses Gutachten nach objektiven Gesichtspunkten sowie unabhängig, unparteiisch, gewissenhaft, weisungsfrei und nach dem heutigen Stand der Technik angefertigt zu haben. Am Ergebnis der Wertermittlung habe ich kein persönliches Interesse. Für dieses Gutachten beanspruche ich den mir gesetzlich zustehenden Urheberrechtsschutz.

Alpen, den 11. März 2024



Geprüfte Fachkompetenz
Zertifizierter Sachverständiger
ZIS Sprengnetter Zert (S)

.....
Diplom-Ingenieur A. Theussen

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

13. VERZEICHNIS DER ANLAGEN

Anlage 1: Übersichtskarten 47

Anlage 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster 49

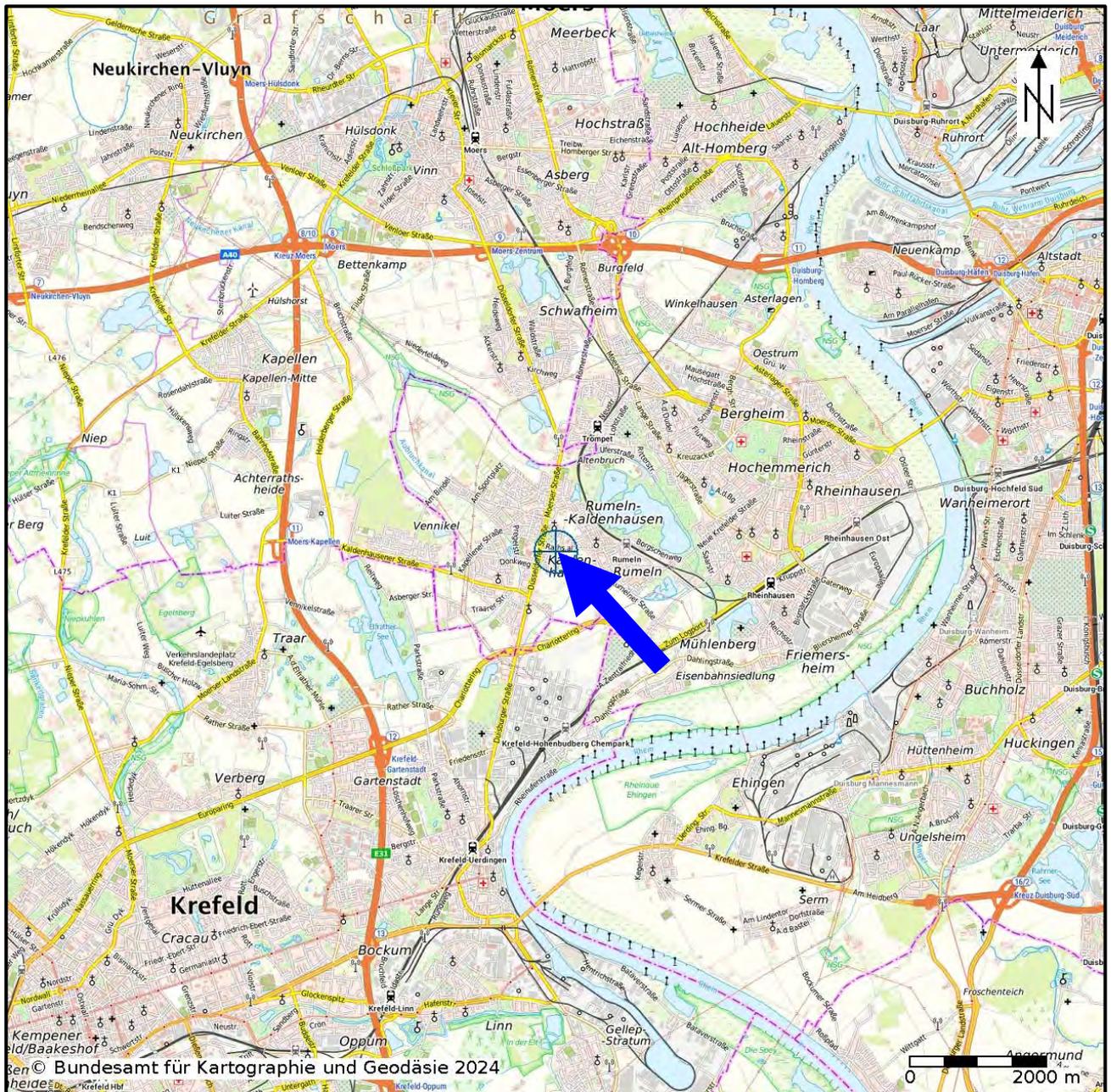
Anlage 3: Auskunft aus dem Altlastenkataster..... 50

Anlage 4: Bauzeichnungen 52

Anlage 5: Fotonachweis..... 54

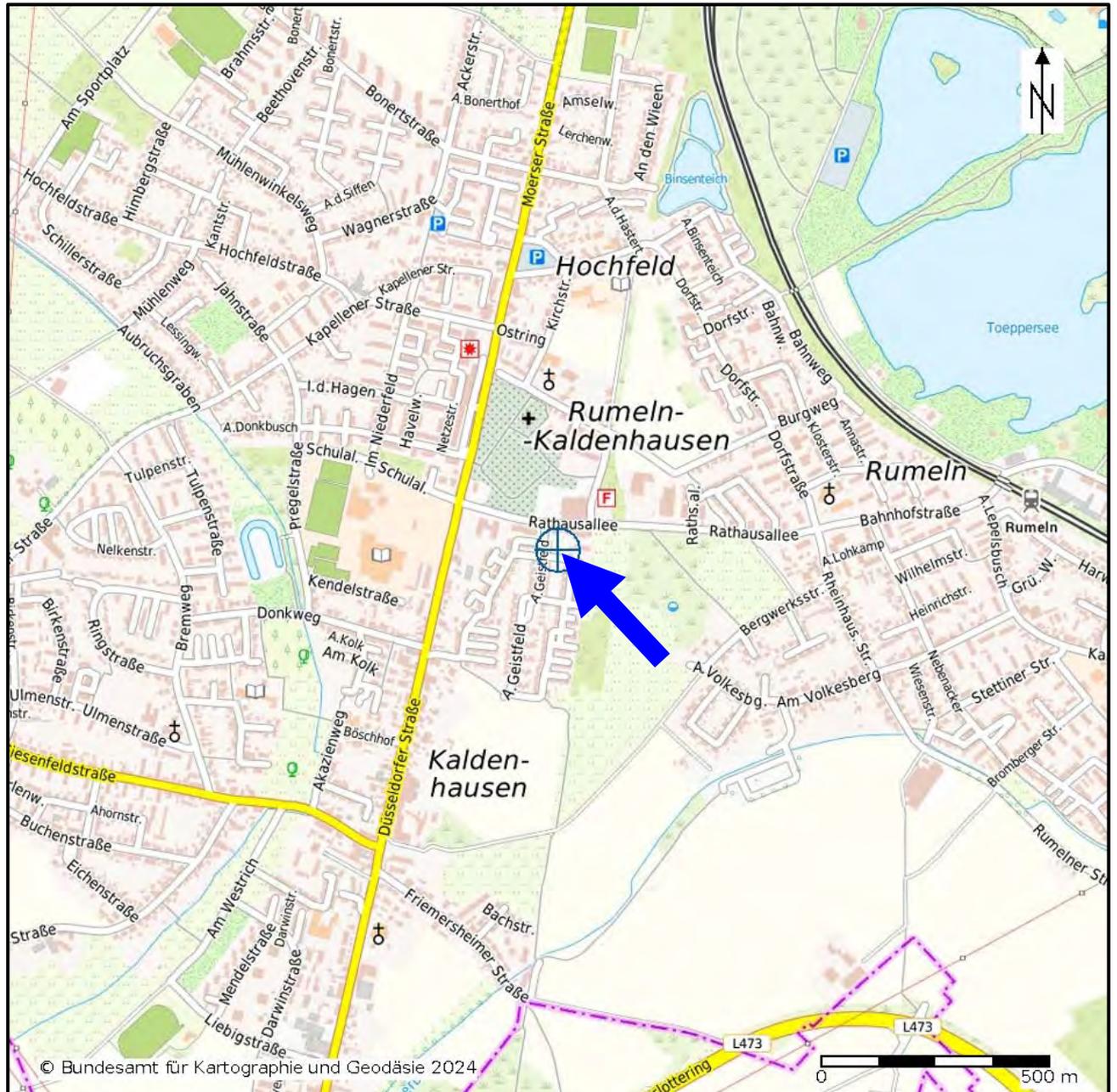
Anlage 6: Literaturverzeichnis..... 56

Anlage 1: Übersichtskarten



DIPL.-ING. ANDREAS THEUSSEN

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)



Anlage 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster

**Nicht in der
Internetversion
enthalten!**

Anlage 3: Auskunft aus dem Altlastenkataster

Der Oberbürgermeister
Amt für Baurecht und betrieblichen Umweltschutz
Untere Bodenschutzbehörde
63 · Stadtverwaltung Duisburg · 47049 Duisburg

DUISBURG
am Rhein

13.09.2023

Grundstück: Am Geistfeld 1A
Gemarkung: Kaldenhausen, Flur: 16, Flurstück: 532

Auskunft aus dem Kataster über Altlasten und Schädliche Bodenveränderungen

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Auswertung der bis in das Jahr 1845 zurückreichenden Messtischblätter (topographische Karten im Maßstab 1 : 25.000), der Luftbildaufnahmen (ab Jahrgang 1926 im Maßstab 1 : 5.000), der stereoskopischen Luftbilder ab Jahrgang 1952 sowie weiteren Archivmaterials besteht für das o. g. Flurstück kein konkreter Verdacht auf relevante Altablagerungen oder Altstandorte.

Es kann dennoch nicht ausgeschlossen werden, dass Verunreinigungen des Bodens vorhanden sind, da die o. g. Karten und Luftbilder nur Momentaufnahmen darstellen und zudem aufgrund ihrer Maßstäbe eine detaillierte Betrachtungsweise nur bedingt ermöglichen. Zudem ist in einigen Bereichen des Stadtgebietes mit Auffüllungsmaterialien zu rechnen, die aufgrund ihrer Fremdbestandteile (z. B. Aschen und Schlacken) unter Umständen als schädliche Bodenveränderungen einzustufen sind.

Friedrich-Wilhelm-Str. 96 Duisburg Öffnungszeiten: Montag bis Freitag, nach Absprache	Internet: www.duisburg.de Bank: Sparkasse Duisburg, IBAN: DE05 3505 0000 0200 2004 00 Weitere Hinweise für Menschen mit Behinderungen und Bankverbindungen finden Sie auf duisburg.de/hinweise	Call Duisburg 02 03 94 00 0 Servicetelefon der Stadt
--	--	--

Hinweis zur Grundwasserbeschaffenheit:

In weiten Teilen des Duisburger Stadtgebiets werden im Grundwasser die Geringfügigkeits-schwellenwerte (GFS-Werte) der Bund-/Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) für verschiedene Schadstoffe überschritten.

Hinsichtlich der privaten Nutzung des Grundwassers durch Gartenbrunnen wird daher auf die zur Verfügung stehenden Informationen zu bekannten Schadstofffahnen und Hintergrundbelastungen des Grundwassers unter www.duisburg.de/grundwasserbeschaffenheit und die bestehende Anzeigepflicht für die Bohrung von Gartenbrunnen bei der Unteren Wasserbehörde verwiesen.

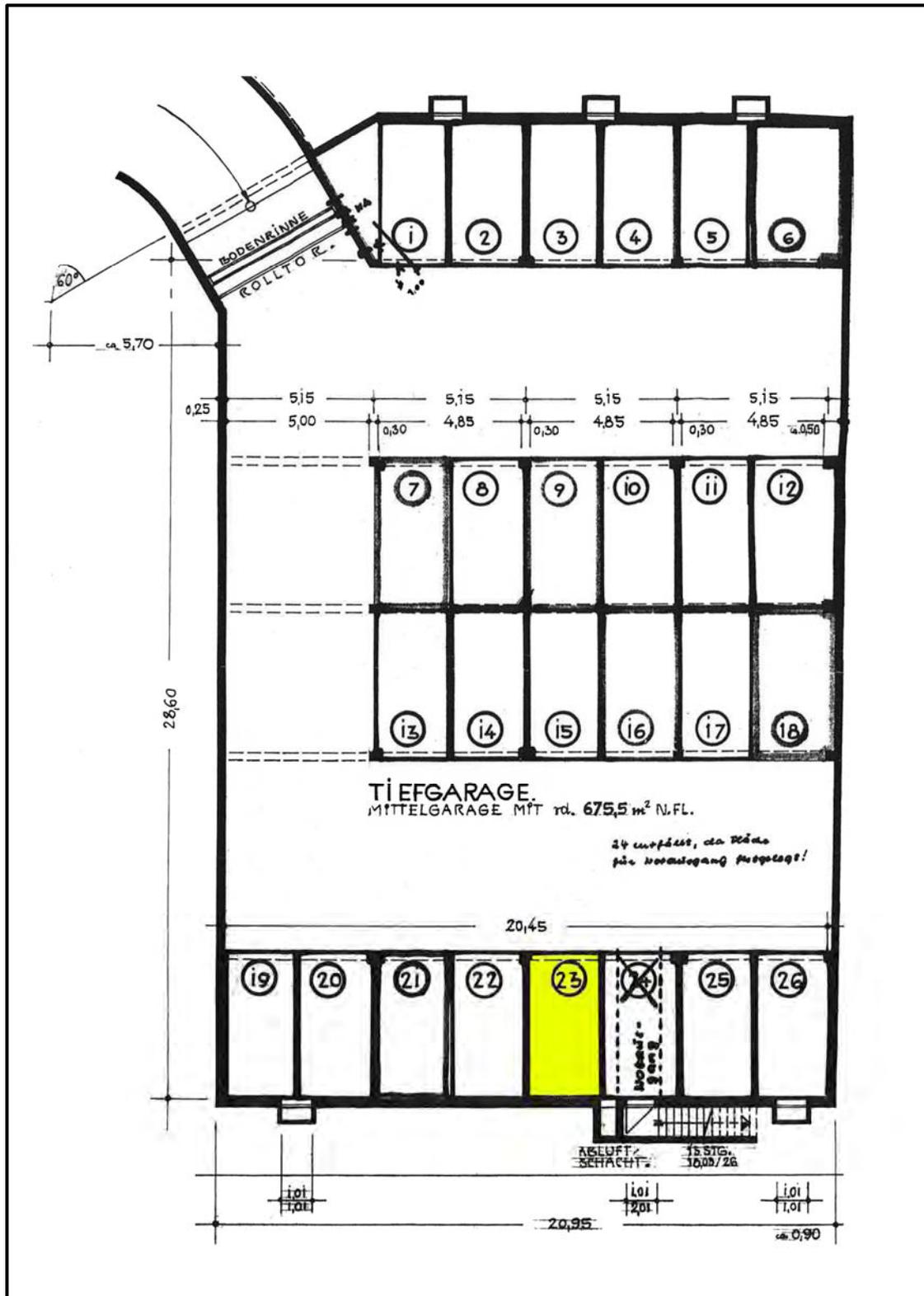
Das in Gartenbrunnen zur privaten Nutzung geförderte Grundwasser ist KEIN Trinkwasser und sollte grundsätzlich auch nicht zum Befüllen von Swimmingpools genutzt werden, da es im Gegensatz zur umfangreichen Überwachung des Leitungswassers keiner geregelten Kontrolle unterliegt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



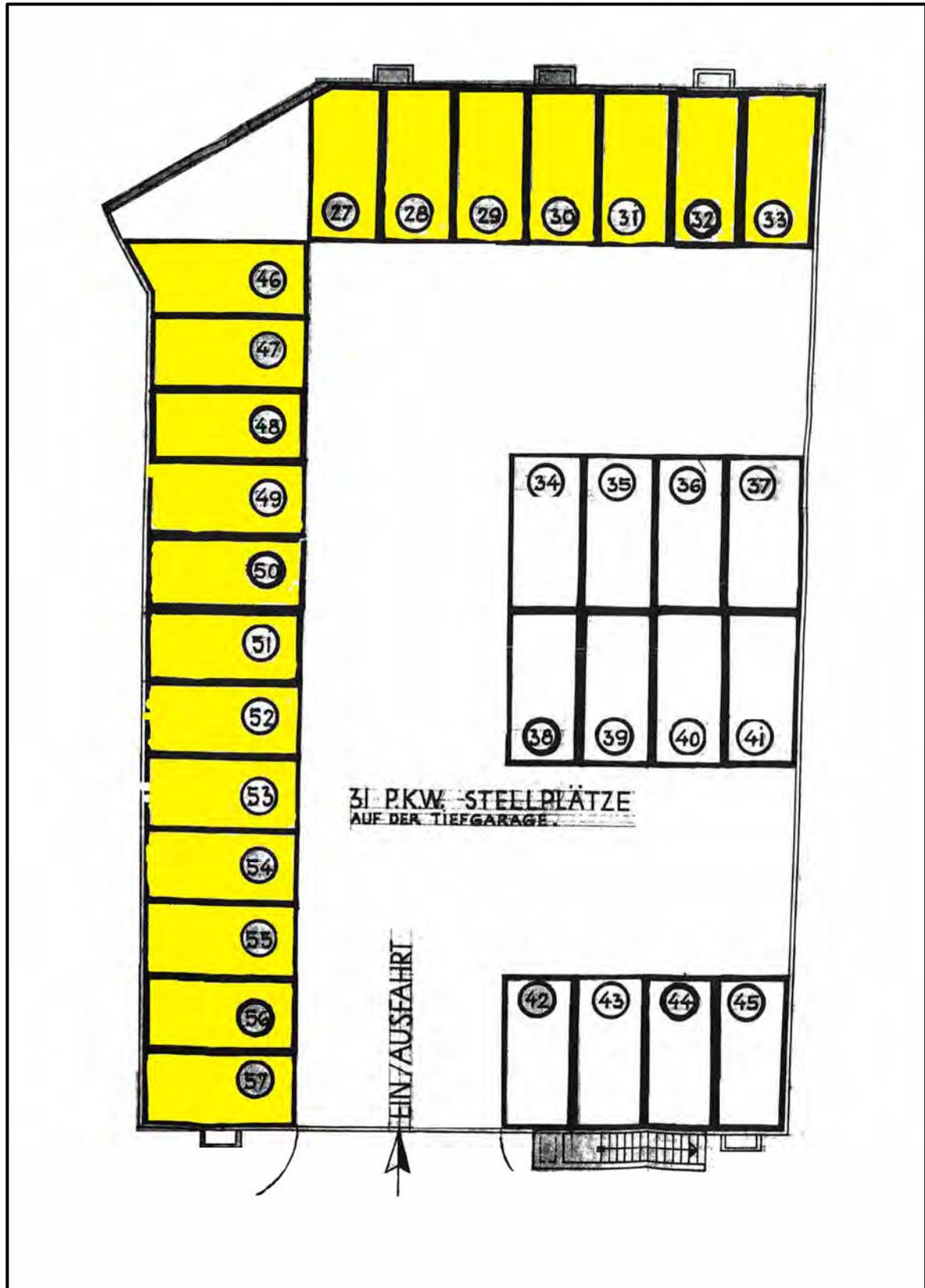
Anlage 4: Bauzeichnungen



-Tiefgarage-



Sondereigentum an dem TG-Stellplatz Nr. 23



-Parkdeck-



Sondernutzungsrecht an den „D-Stellplätzen“ Nrn. 27 bis 33 und 46 bis 57

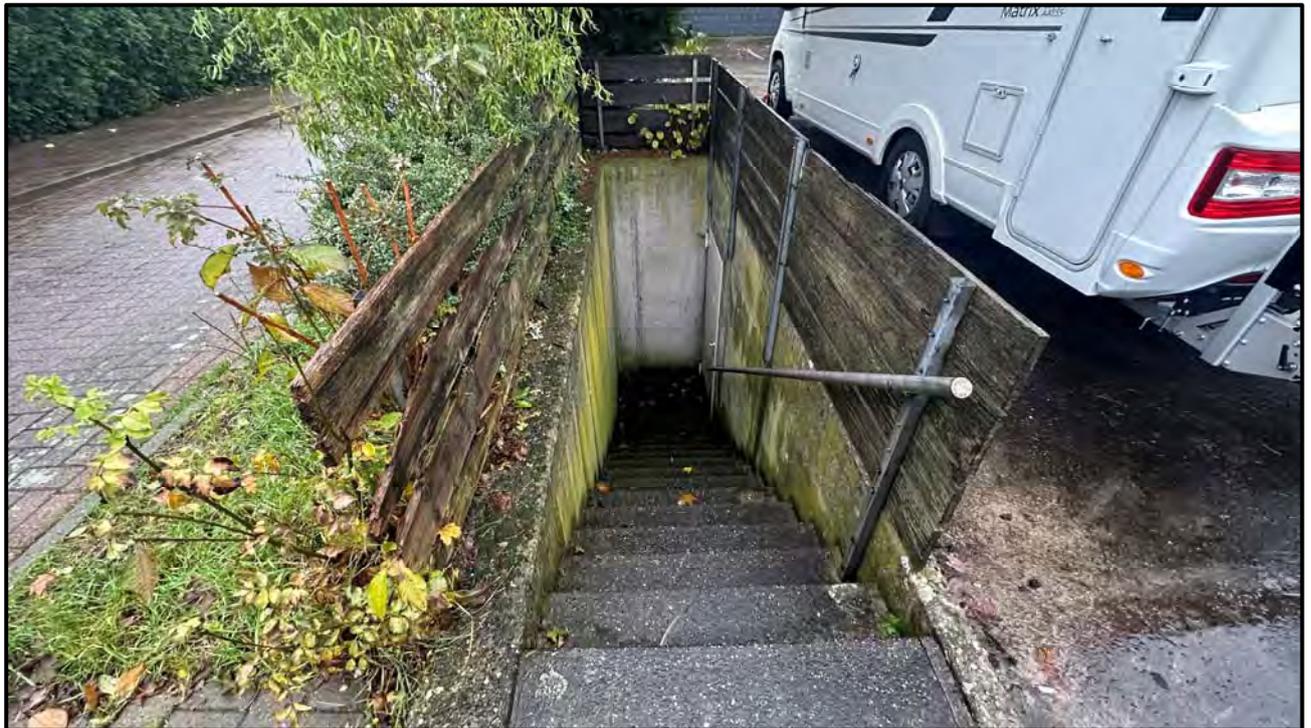
Anlage 5: Fotonachweis



Darstellung der zugehörigen „D-Stellplätze“
Südansicht „Parkdeck“



Ostansicht „Parkdeck“



Außentreppe der Tiefgarage



Tiefgaragenzufahrt

Anlage 6: Literaturverzeichnis

(keine abschließende Auflistung)

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019

- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019

- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung

- [4] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019

- [5] Kleiber – Simon – Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken (Kommentar und Handbuch)

- [6] Ross – Bachmann – Hölzner: Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken

- [7] Ross – Bachmann: Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen

- [8] Dipl.-Ing. Bernhard Bischoff: ImmoWertV 2021 – Das ist neu bei der Immobilienbewertung

- [9] Unglaube: Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung

Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Verlag und Software GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Januar 2024) erstellt.